

ДОГОВОР № ЖС/А/КВ-Э5-К - __
участия в долевом строительстве

г. Архангельск

_____ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЖилСтрой», зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Архангельску 07.02.2013 года, основной государственный регистрационный номер 1132901001310, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 29 № 002053978, свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе серии 29 № 002052267 от 07.02.2013 года выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Архангельску ИНН 2901234375, КПП 290101001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Носкиной Надежды Сергеевны**, действующей на основании доверенности от 01.03.2022 года, удостоверенной нотариусом нотариального округа Город Архангельск Архангельской области Неклюдовой Ольгой Юрьевной, зарегистрированной в реестре за №29/7-н/29-2022-1-215, с одной стороны, и

_____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», в соответствии с 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 – Федеральный закон) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Дом – жилой комплекс, строительство которого организует Застройщик по адресу: по ул. Валявкина в г. Архангельске (6,7 корпус (5 этап строительства)).

Указанный адрес является строительным адресом Дома. По завершению строительства Дому будет присвоен постоянный адрес.

Дом в соответствии с проектной документацией имеет следующие характеристики:

- Вид – Многоквартирный жилой дом;
- Назначение – жилой;
- Этажность – 8;
- Количество этажей – 9;
- Площадь Дома – 10048,50 кв.м;
- Материал наружных стен – Каменная кладка и/или монолитный бетон с утеплителем, фасадная облицовка;
- Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;
- Класс энергоэффективности – А+ (высочайший);
- Класс сейсмостойкости – требования не устанавливаются (Согласно СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах» расчетная сейсмическая интенсивность для данного района составляет менее 7 баллов.Разработка специальных антисейсмических мероприятий не требуется);

Объект долевого строительства:

- квартира за номером __, которая будет находиться в доме на __ этаже, корпус __. Общая проектная площадь квартиры определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок и предварительно составляет __ кв.м.

Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией имеет следующие характеристики:

- Назначение – жилое;
- Количество комнат – __;
- площадь комнаты – __ кв.м.,
- площадь гостиной – __ кв.м.;
- площадь коридора - __ кв.м.,
- площадь кухни – __ кв.м.,
- площадь санузла - __ кв.м.,
- балкон/лоджия площадью __ кв.м (с учетом понижающего коэффициента 0.3/0.5);
- Строительные оси: «__», «__».

Общая проектная площадь квартиры (без учета площади балконов/лоджий) исчисляется как сумма площадей всех частей квартиры, за исключением площади холодных помещений (балконов/лоджий).

Общая приведенная площадь квартиры исчисляется как сумма площадей всех частей квартиры, в том числе площади холодных помещений: балконов/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно.

Фактическая общая площадь квартиры определяется на основании данных проведенных, уполномоченной организацией, обмеров жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и исчисляется как сумма площадей всех частей квартиры, в том числе площади холодных помещений: балконов/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно.

При расчете Цены настоящего Договора, т.е. размера денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства, используется Общая приведенная площадь квартиры.

План квартиры, включающий ее описание и местоположение в Доме, приводится в Приложении № 1 к Договору и является неотъемлемой частью Договора.

Указанный номер квартиры является предварительным номером, присвоенным квартире на период строительства Дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Дома квартире будет присвоен постоянный номер.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, может быть уточнена к моменту передачи Объекта долевого строительства.

Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего договора.

Кредитор - Банк ВТБ (публичное акционерное общество), находящийся по адресу: 191144, г. Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, дом 11 литера А, почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, ОГРН 1027739609391, ИНН 7702070139, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на осуществление банковских операций № 1000.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является деятельность сторон по осуществлению строительства дома, в том числе:

- выполнение Застройщиком с привлечением третьих лиц работ по обеспечению строительства указанного Дома;
- финансирование Участником долевого строительства Объектов долевого строительства, в строящемся Доме.

2.2. Застройщик обладает правом аренды на **земельный участок**:

- общей площадью 4 635 кв.м., с кадастровым номером 29:22:023008:229, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для среднеэтажной жилой застройки, на основании: договора аренды недвижимого имущества от 30.08.2022 года, о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу 29.09.2022 года, сделана запись регистрации номер 29:22:023008:229-29/188/2022-3.

Вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные ст. 56 Земельного кодекса РФ; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление «Об установлении публичного сервитута» от 04.03.2021 № 398 выдан: Администрация городского округа «Город Архангельск»; Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут. Цель – размещение объекта электрического хозяйства ("ВЛ-0,4кВ от ТП №490 Л-1,2"). Срок действия публичного сервитута – 49 лет. Лицо, в пользу которого устанавливается публичный сервитут: ПАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания Северо-Запада», ИНН 7802312751; ОГРН 1047855175785.

Застройщик обладает правом собственности на земельный участок:

- общей площадью 1 610 кв.м., с кадастровым номером 29:22:023008:230, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для среднеэтажной жилой застройки, на основании: Распоряжения № 3072р, выдан 27.05.2022 Администрацией городского округа «Город Архангельск», о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу 27.06.2022 года, сделана запись регистрации номер 29:22:023008:230-29/188/2022-6. Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 29:00-6.274 от 29.10.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами. Водный кодекс Российской Федерации (от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ), вид/наименование: Граница зоны затопления муниципального образования «Город Архангельск» (территориальные округа Соломбальский, Северный), тип: Иная зона с особыми условиями использования территории, решения: 1. Дата решения 03.06.2006, номер решения: 74-ФЗ, наименование

ОГВ/ОМСУ: РФ; 2. Дата решения 18.04.2014, номер решения: 360, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ; 3. Дата решения: 01.10.2020, номер решения: 96, наименование ОГВ/ОМСУ: Двинско-Печорское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов.

2.3. Разрешение на строительство № 29-22-203-2023 от 20.01.2023 года выдано Администрацией городского округа «Город Архангельск». Срок действия разрешения – до 13.08.2025 года.

2.4. Проектная декларация размещена в единой информационной системе жилищного строительства в сети Интернет: <https://наш.дом.рф>. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и проектом строительства.

2.5. Застройщик обязуется ввести дом в эксплуатацию до 30.09.2025 года и передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 01.07.2026 года. Застройщик имеет право на досрочный ввод дома в эксплуатацию и передачу объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3. Финансирование строительства, сроки и порядок оплаты

3.1. Цена настоящего договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, определена сторонами и составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

Оплата цены настоящего Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере _____ (_____) рублей 00 копеек и кредитных средств в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, дом 11 литера А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем – «Кредитор»), согласно Кредитному договору № _____ от _____ года, заключенному в городе Архангельске между _____ и Банком (далее – «Кредитный договор»).

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный» (ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств на счет эскроу в счет оплаты Цены Договора в размере _____ руб. (рублей 00 копеек) осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора и ипотеки на права требования в пользу Банка ВТБ (ПАО).

Цена настоящего договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Банке ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: +7-495-500-55-50.

Депонент: _____,

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Жил Строй".

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей (я) 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав и государственный кадастровый учет.

Срок условного депонирования денежных средств - до 01.04.2026 года.

Участник долевого строительства обязан осуществлять все платежи по настоящему Договору только путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке после государственной регистрации настоящего Договора. Осуществление Участником долевого строительства платежей иным способом, в том числе до государственной регистрации настоящего Договора, не допускается.

В течение 3 (Трех) рабочих дней после перечисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию выписки по счету эскроу.

Участник долевого строительства считается исполнившим надлежащим образом обязанность по уплате обусловленной настоящим Договором цены с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

Права требования на получение Объекта долевого строительства **всобственность** возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате настоящего Договора в соответствии с условиями Договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

В случае неполной уплаты платежа по указанному графику, денежные средства зачисляются в следующей очередности:

1. Издержки кредитора (Застройщика) по получению исполнения;
2. Пени по Договору;
3. Основная сумма взноса.

3.2. В случае уменьшения или увеличения фактической общей площади объекта долевого строительства (которая включает площадь холодных помещений с учетом понижающего коэффициента) Застройщик или Участник долевого строительства, соответственно, производит возврат или доплату денежных средств до полного размера цены настоящего Договора, исходя из фактической площади объекта долевого строительства, установленной в результате произведенных обмеров. Стороны определили, что возврат или доплата за разницу площадей определяется исходя из стоимости одного квадратного метра равной _____ рублей(я) за 1 кв.м. Составление дополнительного соглашения при этом не требуется. Участник долевого строительства производит Застройщику доплату до полного размера цены настоящего Договора в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания Акта приема-передачи с Застройщиком. Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления, с указанием счета, на который должен быть произведен возврат. Застройщик имеет право не исполнять денежных обязательств перед Участником долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом, до получения письменного заявления Участника долевого строительства со всеми реквизитами счета Участника долевого строительства.

4. Права и обязанности Участника долевого строительства

4.1. Участник долевого строительства обязан профинансировать строительство Объекта долевого строительства в Доме в срок, установленный в разделе 3 настоящего договора (целевые средства, подлежащие уплате Участниками долевого строительства для создания Объекта долевого строительства).

4.2. Участник долевого строительства должен исполнять обязанности добросовестно, действовать без ущемления законных прав и интересов других Участников долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства оплачивает расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома, пропорционально доле в праве собственности на принадлежащее ему жилое помещение, расходы по содержанию жилого помещения и оплате коммунальных услуг. Обязанность по оплате указанных расходов возлагается на Участника долевого строительства с момента передачи ему Объекта долевого строительства.

4.4. Участник долевого строительства обязан в течение пяти дней сообщить Застройщику изменения места его регистрации или фактического проживания для своевременного доведения до него необходимой информации.

4.5. В случае передачи участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам участник уведомляет об этом застройщика и только с письменного согласия Банка, полученного на основании письменного уведомления, направленному Банку Застройщиком или Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору. Уведомление вручается Участником долевого строительства Застройщику под расписку. В случае, если Участником долевого строительства цена настоящего договора оплачена Застройщику не полном объеме, уступка прав осуществляется только с переводом долга и только с письменного согласия Застройщика. Уступка имущественных прав может осуществляться третьим лицам в любых долях. Размер, условия и порядок оплаты стоимости квартиры определяются дополнительным соглашением, подписанным Застройщиком и третьим лицом. При этом заключение Договора уступки прав требований по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.6. При регистрации права собственности на переданный Объект долевого строительства, услуги организации, уполномоченной проводить техническую инвентаризацию и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Участник долевого строительства оплачивает самостоятельно.

4.7. Гарантийный срок, в течение которого Участник долевого строительства имеет право предъявлять требования по качеству строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, равен пяти годам, со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав дома, равен трем годам, со дня первой передачи в Доме Объекта долевого строительства. Застройщик гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков.

4.8. В случае смерти участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства участника долевого строительства права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

Наследник или наследники вступают в настоящий Договор на основании свидетельства о праве на наследство, уведомляя Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство.

4.9. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

5. Права и обязанности Застройщика

5.1. Организует строительство дома самостоятельно или с привлечением других организаций, предпринимателей и физических лиц, заключает договоры с подрядными организациями на выполнение строительно-монтажных и других работ, связанных со строительством дома и осуществляет другие функции Застройщика.

5.2. Принимает от Участника долевого строительства денежные средства в оплату строительства вышеуказанного Объекта долевого строительства и производит расчеты с подрядчиками.

5.3. Использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору только для строительства (создания) дома в соответствии с целями, установленными действующим законодательством о долевом строительстве.

5.4. Из целевых средств долевого строительства на строительство объекта осуществляются в том числе, но не ограничиваясь следующие виды затрат:

5.4.1. строительство (создание) одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание):

- подготовка площадки для строительства (в том числе расходы по расселению граждан, сносу сооружений и домов и т.п.);

- услуги по сопровождению строительства (в том числе авторский надзор, техническая инвентаризация, аренда лесов и складов, услуги по составлению документации по строительству, консультационные услуги, комиссионное вознаграждение, услуги гостиницы, услуги механизмов и т.п.),

- коммунальные платежи (в том числе водоснабжение, электроэнергия, теплоэнергия, услуги по размещению ТБО и т.п.),

- материалы, оборудование и их доставка (в том числе стоимость материалов и оборудования, транспортные услуги и провозная плата, услуги по доведению материалов и оборудования до возможности их использования, приобретение поддонов, аренда складов для хранения материалов и оборудования и т.п.),

- благоустройство территории (в том числе асфальто-бетонные работы, услуги по строительству детских площадок, изготовление и установка зимнего сада, изготовление ключей, устройство террас, устройство фасадов и т.п.),

- строительно-монтажные работы (в том числе кровельные работы, устройство потолков, монтаж оборудования и пуско-наладочные работы, монтаж лифта, монтаж теплоснабжения приточной установки, монтаж эскалатора, монтажные работы, наладка автоматизированной насосной станции, нарезка металла, общестроительные работы, отделочные работы, установка дверных/оконных/балконных блоков, устройство лестницы, программирование электросчетчиков, установленных в электрощитовой дома ВРУ – 0,4кВ, работы по объекту разные, санитарно-биологические исследования и т.п.),

- аренда строительной техники и оборудования,

- реклама-информация (в том числе информационные сообщения в средствах массовой информации, информационные щиты и т.п.),

- посреднические услуги для привлечения Участников долевого строительства;

- возврат средств по договорам займа, полученных и использованных Застройщиком для строительства (создания) многоквартирного дома;

5.4.2. возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за такие земельные участки;

5.4.3. возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

5.4.4. строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирного дома (Домов) и (или) иных объектов недвижимости к таким сетям инженерно-технического обеспечения, в соответствии с проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

5.4.5. внесение платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

5.4.6. возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств застройщика по этому договору;

5.4.7. возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирного дома (Домов) и (или) иных объектов недвижимости;

5.4.8. возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

5.4.9. иные все затраты, непосредственно связанные со строительством и вводом в эксплуатацию Дома, в том числе затраты связанные с устранением недостатков в объектах долевого строительства.

В случае превышения у Застройщика сумм целевого финансирования, полученных от Участника долевого строительства, над суммами фактически произведенных расходов, экономия (разница) переходит в собственность (распоряжение) Застройщика.

5.5. Ведет учет поступления и расходования денежных средств на строительство дома.

5.6. Застройщик обязан по окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию передать в _____ собственность Участнику долевого строительства построенный для него Объект долевого строительства по акту приема-передачи и передать ему документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.7. Построенный Объект долевого строительства передается Участнику с выполнением следующих работ:

- Устройство межкомнатных перегородок;
- Установка оконных блоков;
- Установка дверных блоков, ведущих на балкон или лоджию;
- Установка входной двери в квартиру;
- Устройство выравнивающего подстилающего слоя полов из цементно-песчаного раствора (за исключением балкона/лоджии);
- Выполнение простой штукатурки внутренней поверхности наружных стен, внутренних стен (выполненных из монолитного железобетона, кирпича), за исключением перегородок и бетонных стен, расположенных в помещениях санузла, туалета, ванной комнаты; откосов дверных проемов; участков, расположенных за стояками систем водоснабжения и канализации; вентиляционных коробов;
- Установка откосов оконных проемов, подоконников;
- Установка откосов дверных проемов, ведущих на балкон или лоджию (за исключением порогов);
- Потолок – конструкция перекрытия без отделки;
- Монтаж системы отопления, в т.ч. установка приборов учета тепла и приборов отопления;
- Устройство системы вентиляции по проекту;
- Монтаж систем горячего и холодного водоснабжения без внутриквартирной разводки;
- Установка приборов учета воды по проекту (в квартире или местах общего пользования);
- Монтаж стояков системы канализации без внутриквартирной разводки и установки сантехприборов и сантехфаянса (в санузлах, кухнях);
- Монтаж электрической сети от этажного щитка со счетчиками квартирного учета до квартиры, внутриквартирных электрических сетей с монтажом установочных коробок без установки окончательных устройств (в т.ч. розеток, выключателей);
- Монтаж кнопки электрозвонка в квартиру;
- Ввод в квартиру слаботоковых сетей для подключения телефонии, телевидения, интернета и домофонии.

В доме устанавливаются лифты, согласно проекту, автоматизированный тепловой пункт.

5.8. 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. Срок действия договора. Досрочное расторжение

6.1. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, и полного расчета между сторонами.

6.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный договором срок, превышающий установленный настоящим договором срок передачи на два месяца;
- 2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

При этом Застройщик в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

6.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) если участник долевого строительства просрочил внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться путем единовременного внесения платежа;
- 2) если участник долевого строительства допустил систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочку внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

При этом Застройщик в течение десяти дней с момента расторжения Договора возвращает денежные средства, внесенные Участником долевого строительства на финансирование строительства Объекта долевого строительства, исключая сумму неустойки.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 настоящего Федерального закона, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора на основаниях, предусмотренных п. 6.3. и п. 6.4. договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.6. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут только по взаимному согласию Сторон.

6.7. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату эскроу-агентом Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу на счет Участника долевого строительства (Депонента), открытый у Кредитора, по следующим реквизитам: р/с № _____ Филиал № _____ Банка ВТБ (ПАО) в г. _____ к/с _____ БИК _____.

6.8. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства (в том числе в случае расторжения/прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/отказа от исполнения Договора Сторонами/недействительностью Договора), если к такому моменту, денежные средства со счета эскроу будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на вышеуказанный счет Участника долевого строительства (Депонента), открытый у Кредитора, предварительно уведомив Кредитора о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки.

6.9. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу номер счета, открытый у Кредитора, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств

со счета эскроу, при наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства депонированной суммы.

6.10. Стороны обязуются уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, а также о его расторжении по любым основаниям, за исключением его надлежащего исполнения, в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения/расторжения Договора с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении.

7. Передача объекта долевого строительства

7.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту.

7.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять, не позднее предусмотренного договором срока.

Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства, подтверждает соответствие Дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.4. В течение месяца с момента окончания строительства многоквартирного дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства об окончании строительства многоквартирного дома, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (далее – Уведомление). Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).

Участник долевого строительства в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента направления Застройщиком уведомления об окончании строительства обязан приступить к принятию объекта долевого строительства: записаться на проведение, совместного с представителем застройщика, осмотра объекта долевого строительства и подписание акта приема-передачи, произвести осмотр, подписать акт приема-передачи. 7.5. При наличии у Участника долевого строительства существенных замечаний к Объекту долевого строительства, он указывает их в Смотровом листе. Существенные замечания, принятые Застройщиком в качестве таковых, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

7.6. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства, либо по устранению замечаний, принятых застройщиком, в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровый лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.7. Участник долевого строительства обязуется подписать акт приема-передачи Объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа без замечаний.

7.8. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа без замечаний для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 6 (шестой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа без замечаний, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

7.9. В случае неявки Участника долевого строительства на повторный осмотр Объекта долевого строительства после устранения замечаний указанных в Смотровом листе и принятых Застройщиком в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента уведомления Участника долевого строительства об устранении замечаний (в том числе и путем смс оповещения или по электронной почте, указанных в настоящем договоре) Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 11 (одиннадцатый) рабочий день со дня отправки соответствующего уведомления, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

7.10. В случае неявки Участника долевого строительства на осмотр Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.7.4. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 2.5. настоящего Договора, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства. Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

7.11. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства обязательства по несению расходов на его содержание, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства с даты составления такого акта.

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. В случае, если Участник долевого строительства просрочил платеж денежных средств после установленного настоящим договором срока, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае если Застройщик не передал Участнику долевого строительства объект долевого строительства в срок, установленный настоящим договором, он выплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

8.4. Застройщик несет ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору при наличии вины (умысла или неосторожности).

9. Государственная регистрация договора и уступки прав требований по договору

9.1. Договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с данным договором, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Расходы по государственной регистрации оплачивает Участник долевого строительства.

9.2. При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. С момента государственной регистрации залога (ипотеки) прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст.77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона. В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования одновременно с регистрацией настоящего Договора в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Кредитором договор о залоге прав требования. Права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования.

9.3. Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Кредитору Участником долевого строительства. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

10. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства

10.1. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

10.2. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. На основании ст.77.2 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки завершенный строительством Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Кредитора. Залогодержателем завершенного строительством Объекта долевого строительства является Кредитор, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

11. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс – мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12. Дополнительные условия

12.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

12.2. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных застройщику при подписании настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях информирования Участника об изменениях настоящего Договора, в целях исполнения настоящего Договора, а также в целях возможного предоставления персональных данных в компетентные государственные органы в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Согласие на обработку и использование персональных данных Участником долевого строительства предоставляется сроком на 1 год с момента прекращения действия настоящего Договора.

Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, сведения о семейном положении.

Настоящим участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание. Обработка персональных данных будет осуществляться Застройщиком с применением следующих основных способов (но не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.

12.3. Уведомления любого вида направляются, в том числе и с использованием СМС оповещения. В случае, если договором долевого участия предусматривалось выполнение Застройщиком дополнительных работ в объекте долевого строительства уведомление об их окончании и приглашение на подписание акта приемки направляется также в том числе и с использованием СМС оповещения на телефонный номер, указанный Участником долевого строительства в Договоре долевого участия в строительстве или дополнительно в акте осмотра объекта долевого строительства или с электронного адреса akvilon@group-akvilon.ru на электронный адрес, указанный в разделе Реквизиты и подписи сторон настоящего Договора.

12.4. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим договором, будут применяться нормы действующего законодательства.

12.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для сторон.

13. Реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК:

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «ЖилСтрой»**

ИНН 2901234375, КПП 290101001

ОГРН 1132901001310

Юридический адрес:

163000, г. Архангельск, ул. Попова, д. 14, офис 603

Тел./факс: (8182) 65 – 63 – 65

По доверенности

Носкина Н.С.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/_____/_____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к договору участия в долевом строительстве № ЖС/А/КВ-Э5-К__от _____ года

План _____ этажа

Застройщик ООО СЗ «ЖилСтрой»

_____ **Носкина Н.С.**

Участник долевого строительства

_____ / _____