

Приложение № 2 к Агентскому договору № П4/135 от 10.04.2023 г.

ДОГОВОР № П4/135-
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ДОМА

г. Петрозаводск

«» апреля 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КСМ-Инвест», действующее на основании агентского договора № П4/135 от 10.04.2023 года от имени и за счет общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Стройинвест КСМ» (ИНН 1001155425), именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице Политовой Оксаны Сергеевны, действующей на основании доверенности, удостоверенной 02.06.2021 года нотариусом нотариального округа города Петрозаводск Республики Карелия Чеботаревым Сергеем Борисовичем и зарегистрированной в реестре за №10/38-н/10-2021-4-742, с одной стороны, и, именуемая в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве жилого дома о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:
1.1.1. Дом – «Многоквартирный жилой дом по ул. Фурманова, в г. Петрозаводск, расположенный по адресу: Республика Карелия, Петрозаводский городской округ, г. Петрозаводск, район Перевалка, улица Фурманова, строительство которого ведет Застройщик на земельном участке с кадастровым № 10:01:0110108:1046, принадлежащем Застройщику на праве собственности, номер и дата государственной регистрации права: № 10:01:0110108:1046-10/032/2023-1 от 15.03.2023 года, площадью 5 716 кв.м., на основании Договора купли-продажи от 01.12.2021 г., Договора купли-продажи от 13.12.2021 г., Договора купли-продажи от 06.12.2021 г., Договора купли-продажи земельного участка № 111-м/01 от 07.06.2022 г., Договора купли-продажи от 03.03.2022 г., Соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности, на территории Петрозаводского городского округа № 05-м/01 от 07.02.2023 г.
1.1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение (Квартира), а также общее имущество в Доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства (Дольщику) после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и входящие в состав Дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства (Дольщика).
Дом и жилое помещение имеет следующие идентификационные характеристики, определенные по проектным данным на момент заключения настоящего Договора (см. также Приложение №1а и 1б к настоящему Договору):

№пп	Наименование характеристики:	Содержание:
1.	Строительный адрес Дома	Республика Карелия, Петрозаводский городской округ, г. Петрозаводск, район Перевалка, улица Фурманова
2.	Количество этажей дома (шт.)	11
3.	Общая площадь дома (кв.м.)	10 581,28
4.	Материал наружных стен и поэтажных перекрытий дома	Сборные ж/б плиты панели и плиты
5.	Класс энергоэффективности	С
6.	Сейсмостойкость	III категория (5 баллов)
7.	Секция	1
8.	Этаж	
9.	Условный номер квартиры (в соответствии с проектной декларацией) № квартиры	
10.	Кол-во комнат	
11.	Оси	
12.	Общая площадь (кв. м.) Жилая площадь (кв. м.) Площадь балкона (кв.м.) Общая площадь с учетом балкона (кв. м.)	

Участие Дольщика в финансировании проектирования и строительства является основанием возникновения права собственности на Квартиру, после получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Дольщиком или их уполномоченными представителями, действующими на основании надлежащим образом удостоверенных доверенностей.

Проектная площадь и номер жилого помещения являются условными и подлежат уточнению после выдачи Застройщиком технического плана на Дом по окончании его строительства, что не является основанием для изменения стоимости Объекта долевого строительства (долевого участия), указанной в п. 3.2 настоящего Договора.

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

Передача Дольщику по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства одновременно является передачей неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

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

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

1.1.3. Застройщик - юридическое лицо Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Стройинвест КСМ» имеющее на праве собственности земельный участок, оговоренный в п. 1.1.1. настоящего Договора, принявшее решение о реализации программы строительства на нем Дома, определяющее методы финансового обеспечения строительства и осуществляющее координацию работ по её реализации, осуществляющее проектирование и строительство Дома.

1.1.4. Дольщик (участник долевого строительства) - физическое лицо и (или) юридическое лицо, направляющие собственные и (или) кредитные денежные средства, на строительство Дома в порядке долевого участия.

1.1.5. «Федеральный закон №214-ФЗ» - Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 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», в соответствии с которым Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании Разрешения на строительство № 10-01-22-2023 от 10.04.2023 г., выданного Администрацией Петрозаводского городского округа, Проектной декларации, включающей в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещенной в установленном действующим законодательством РФ порядке.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА

2.1. Основания для заключения настоящего Договора:

- Договор купли-продажи от 01.12.2021 г.,
- Договор купли-продажи от 13.12.2021 г.,
- Договор купли-продажи от 06.12.2021 г.,
- Договор купли-продажи земельного участка № 111-м/01 от 07.06.2022 г.,
- Договор купли-продажи от 03.03.2022 г.,
- Соглашение о перераспределении земель и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности, на территории Петрозаводского городского округа № 05-м/01 от 07.02.2023 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, номер регистрации 10:01:0110108:1046-10/032/2023-1 от 15.03.2023 года; кадастровый номер земельного участка 10:01:0110108:1046,
- Разрешение на строительство № 10-01-22-2023 от 10.04.2023 г., выдано Администрацией Петрозаводского городского округа.

2.2. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

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

2.4. Настоящий договор содержит адресованное Экспро-агенту (Банку) предложение (оферту) Бенефициара (Застройщика) и Депонента (Дольщика) заключить трехсторонний договор счета эскроу между Банком, Бенефициаром и Депонентом на условиях «Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве» (далее — Правила) и настоящего договора путем открытия Банком Счета в порядке, предусмотренном Правилами. Заключая настоящий договор, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета на условиях настоящего договора и Правил в случае открытия Банком Счета в порядке, предусмотренном Правилами, в срок не позднее 10 (десяти) дней с даты получения Договора участия в строительстве.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору одна сторона (Дольщик) обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства по окончании строительства в собственность, а другая сторона (Застройщик) обязуется:

- в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом;
- обеспечить строительство Дома;
- обеспечить технический надзор за строительством Дома;

не позднее 31 марта 2025 года, передать Дольщику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при условии исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору в состоянии, согласно пункту 6.1.2 настоящего Договора, для последующего самостоятельного оформления Дольщиком права собственности на Объект долевого строительства.

3.2. Стоимость Объекта долевого строительства (долевого участия) на дату заключения настоящего Договора составляет 000 (миллиона тысяч) рублей 00 копеек.

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

3.3. Застройщик подтверждает, что наделен правом на привлечение Дольщика к участию в финансировании строительства Объекта на основании указанных в п. 2.1. Договора документов. Застройщик также гарантирует, что им не заключено и не будет в период действия Договора заключено договоров (соглашений) с иными лицами, предусматривающих их право на получение от Застройщика Объекта долевого строительства. Застройщик гарантирует, что передаваемый Дольщику Объект долевого строительства на момент заключения настоящего договора не принадлежит третьим лицам, не отчужден, не заложен, в споре, под запретом (арестом) не состоит.

4. КРЕДИТНЫЙ ИСТОЧНИК ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ (ФИНАНСИРОВАНИЯ) СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. В случае использования Дольщиком кредитных источников финансирования своего долевого участия в строительстве Объекта долевого строительства, путем заключения договора кредитования с Банком, порядок расчетов не должен противоречить условиям настоящего Договора.

Договор № П4/135-

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

5.1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Дольщиком Цены договора указанной в п. 3.2. Договора на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), (Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств от являющегося владельцем счета Дольщика, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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 Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом (далее – «Счет эскроу»), в порядке, предусмотренном настоящим Договором, 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.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03.

5.2. Депонент:

Банк эскроу-агент: ПАО Сбербанк.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Стройинвест КСМ».

Объект долевого строительства: жилое помещение, сведения о котором указаны в п.1.1.2 Договора.

Депонируемая сумма: 000 (миллиона тысяч) рублей 00 копеек.

5.3. Внесение денежных средств Дольщиком на счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу производится в соответствии с графиком платежей (Приложение №2) к настоящему договору.

5.4. Обязанности Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 3.2. Договора, на Счет эскроу в полном объеме (после государственной регистрации Договора).

5.5. Срок внесения депонируемой суммы: в сроки, указанные в Графике внесения денежных средств (Приложение №2, далее – «График платежей»), являющемся неотъемлемой частью Договора. Первый платеж по Графику осуществляется после государственной регистрации Договора. Срок ввода в эксплуатацию Объекта: 31 декабря 2024 года. Срок условного депонирования: до 30 июня 2025 г., но не более чем 6 месяцев после ввода Дома в эксплуатацию.

5.6. Настоящим Застройщик (Бенефициар) и Дольщик (Депонент) предлагают (адресуют оферту) ПАО Сбербанк заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанным ПАО Сбербанк и размещенным на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу www.sberbank.ru (далее – Правила).

5.7. Застройщик (Бенефициар) направляет ПАО Сбербанк с использованием способа, предусмотренного соглашением о взаимодействии по счетам эскроу Договора участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) о заключении Договора счета эскроу. Застройщик (Бенефициар) и Дольщик (Депонент) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) ПАО Сбербанк настоящей оферты Застройщика (Бенефициара) и Дольщика (Депонента) путем открытия ПАО Сбербанк счета эскроу на имя Дольщика (Депонента), который открывается не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения ПАО Сбербанк настоящего Договора. ПАО Сбербанк (Банк эскроу-агент) уведомляет Застройщика (Бенефициара) об открытии Счета эскроу и его реквизитах, с использованием способов, предусмотренных договором об электронном документообороте (при наличии такого договора между Эскроу-агентом и Бенефициаром), или соглашением между ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) и Застройщиком (Бенефициаром).

5.8. Депонируемая сумма, внесенная Дольщиком (Депонентом) на счет эскроу, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком (Бенефициаром) ПАО Сбербанк (Банку эскроу-агенту) следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта либо

- сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации,

направляются ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) на оплату обязательств Застройщика (Бенефициара) по целевому Кредитному договору на строительство Объекта. В случае отсутствия обязательств Застройщика (Бенефициара) по целевому Кредитному договору на строительство Объекта либо если задолженность по Кредитному договору менее суммы, подлежащей перечислению с Счета эскроу, денежные средства в полном объеме или в сумме соответствующей разницы перечисляются ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) на расчетный счет Застройщика (Бенефициара).

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. ЗАСТРОЙЩИК ОБЯЗУЕТСЯ:

6.1.1. Обеспечить проектные, строительные-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию (получить от компетентного органа разрешение на ввод Дома в эксплуатацию). Предлагать срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию: 31 декабря 2024 года.

6.1.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, в части не противоречащей настоящему договору, и передать Дольщику Объект долевого строительства в степени готовности, включающей выполнение работ по Объекту долевого строительства, предусмотренных Ведомостью конструктивных решений, внутренней отделки и инженерного оборудования (Приложение № 3 к настоящему Договору).

Работы на Объекте долевого строительства (в том числе отделочные), не предусмотренные Ведомостью конструктивных решений, внутренней отделки и инженерного оборудования (Приложение № 3 к настоящему Договору), материалы и изделия на эти виды работ, а также установка электрического и сантехнического оборудования не входят в сумму настоящего договора и производится Дольщиком по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства от Застройщика Дольщику.

6.1.3. С момента сдачи Дома в эксплуатацию (получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома) в течение четырнадцати рабочих дней направить Дольщику сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных п.6.3.4. настоящего Договора. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку. Данное сообщение должно быть направлено Застройщиком не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства (п. 6.3.2 настоящего Договора).

6.1.4. Не позднее «31» марта 2025 года, передать Дольщику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при условии исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору.

В случае несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора Стороны составляют акт, в котором указывают недостатки Объекта долевого строительства и сроки их устранения в соответствии с п. 7.5., 7.6. настоящего Договора.

6.1.5. Передать надлежащим образом заверенную копию полученного разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для последующей регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства. Все расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Дольщик несет самостоятельно и за свой счет. Указанные расходы не входят в цену настоящего Договора.

6.1.6. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства и его комплектации до передачи его по Акту Дольщику.

6.1.7. Предоставлять Дольщику информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

6.1.8. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в пункте 6.1.1 настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Дольщика сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий Договор в части увеличения срока, установленного в пункте 6.1.1, но не более чем на три месяца. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.2. ЗАСТРОЙЩИК ИМЕЕТ ПРАВО:

6.2.1. Передавать свои права и (или) обязанности (полностью или в части) по настоящему Договору, при предварительном уведомлении Дольщика за один месяц, при условии, что это не повлияет на исполнение условий настоящего Договора.

6.2.2. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других дольщиков и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

6.2.3. Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства с соблюдением порядка, предусмотренного п. 6.1.3 настоящего Договора.

6.3. ДОЛЬЩИК ОБЯЗУЕТСЯ:

6.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты стоимости Объекта долевого строительства в размерах и порядке, установленных статьей 5 настоящего Договора, Графиком финансирования (Приложение № 2 к настоящему Договору), иными условиями настоящего Договора.

6.3.2. В течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (п.6.1.3. настоящего Договора), приступить к принятию Объекта долевого строительства либо предоставить обоснованный отказ с указанием причин невозможности участия в принятии.

6.3.3. При отсутствии существенных дефектов и недоделок, делающих невозможным использование Объекта долевого строительства по назначению, принять от Застройщика Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в срок, установленный в п. 6.1.4. настоящего Договора.

В случае несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора Стороны составляют Акт, в котором указывают недостатки Объекта долевого строительства и сроки их устранения в соответствии с п. 7.5., 7.6. настоящего Договора.

6.3.4. В случае неакта Дольщика в установленный в п. 6.3.2 настоящего Договора срок для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, его уклонения или отказа от такого подписания, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Дольщику (п. 6.1.4. настоящего Договора), вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается переходящим к Дольщику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения в соответствии с п. 6.1.3 настоящего Договора, либо возвратил оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

6.3.5. Самостоятельно и за свой счет совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, либо при согласии Застройщика наделить соответствующими полномочиями представителя Застройщика для осуществления необходимых действий по регистрации права собственности от имени Дольщика (принятие Застройщиком данных обязательств возможно путем заключения между Сторонами отдельного возмездного договора поручения и выдачи нотариально удостоверенной доверенности).

6.3.6. До приема Объекта долевого строительства от Застройщика и подписания Акта приема-передачи не производить никаких перестроек в Объекте долевого строительства (перепланировок, сноса стен и перегородок, установок решеток, наружных дверей, остеклений, переустройства коммуникаций, выполнение отделочных работ и т.д.), а после передачи Объекта долевого строительства по Акту выполнять работы на Объекте долевого строительства в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами, градостроительными регламентами, а также иными обязательными требованиями к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства и Дома, силами исполнителей, имеющих допуск к соответствующим видам работ, с предварительным согласованием с эксплуатирующей организацией, в необходимых случаях с проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ – с инспекцией энергетического надзора.

6.3.7. В случае аварий внутренних водо-, тепло-, энерго- и других сетей по своей (Дольщика) вине (в том числе при нанесении ущерба Квартирам других дольщиков) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и его последствий за свой счет.

6.3.8. В двухнедельный срок со дня подписания настоящего Договора совместно с представителем Застройщика сдать Договор на государственную регистрацию в регистрирующий орган, либо предоставить в этот же срок представителю Застройщика нотариально удостоверенную доверенность на право регистрации настоящего Договора.

6.4. ДОЛЬЩИК ВПРАВЕ:

6.4.1. Требовать от Застройщика передачи Объекта долевого строительства по завершению строительства в состоянии и с надлежащим качеством, определенным настоящим Договором, при условии полного выполнения Дольщиком своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на Дом, Строительным нормам и правилам и иным обязательным требованиям в области строительства. Существенным нарушением качества Объекта долевого строительства признается нарушение, при котором Объект долевого строительства построен с отступлением от условий настоящего Договора, приведшим к ухудшению качества такого объекта и с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

7.2. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться превышением допустимого изменения общей площади квартиры и нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим договором. Стороны признают, что не считается превышением допустимого изменения общей площади квартиры отклонение площади квартиры, по результатам обмеров уполномоченного органа, от площади квартиры, указанной в п. 1.1.2 настоящего договора, в пределах 5 % (пяти процентов) как в большую, так и в меньшую сторону. При этом площадь отдельных помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной

Приложение № 2 к Агентскому договору № П4/135 от 10.04.2023 г.

погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (то есть не являются нарушением требований о качестве объекта долевого строительства и существенным изменением размеров квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных настоящим пунктом договора.

7.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет со дня передачи объекта долевого строительства, участнику долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи (скрытые недостатки), должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением третьих лиц, в том числе организации осуществляющей техническое обслуживание и эксплуатацию Дома в срок, обозначенный в акте комиссии обследования (акт должен быть составлен Сторонами в течение 10 рабочих дней с момента уведомления Дольщиком Застройщика об этих недостатках).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участником долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого передаточного акта.

7.4. В случае если Дом (или) Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены настоящего Договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков, а в случае неустранения недостатков Застройщиком - расторжения настоящего Договора в соответствии с пунктом 9.4., с требованием компенсации согласно пункта 9.6. настоящего Договора.

7.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, действий третьих лиц или непреодолимой силы, нарушения правил использования результата работ (услуг), правил (или) норм технической эксплуатации жилищного фонда, требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации и обслуживания, либо вследствие ненадлежащего его ремонта или выполнения отделочных работ, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства 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, изданий.

7.6. В случае выявления Дольщиком на момент приема Объекта долевого строительства недостатков, которые не влияют на проведение Дольщиком дальнейших работ по обустройству Объекта долевого строительства (устраняемых недостатков), Дольщик в срок, установленный в п. 6.1.4. настоящего Договора, письменно заявляет об этих недостатках Застройщику. В течение трех рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного заявления Дольщика, производится комиссия проверка обоснованности заявления Дольщика с участием представителя (представителей) Застройщика. В случае если заявление Дольщика будет признано обоснованным, Сторонами составляется Акт с указанием выявленных недостатков и срока их устранения Застройщиком. В случае если заявление Дольщика признано необоснованным, Сторонами составляется Акт приема-передачи Объекта долевого строительства, с указанием выявленных недостатков и срока их устранения Застройщиком.

7.7. В случае выявления Дольщиком на момент приема Объекта долевого строительства недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования, Дольщик в срок, установленный в п. 6.1.4. настоящего Договора, письменно заявляет об этих недостатках Застройщику. В течение пяти рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного заявления Дольщика, производится комиссия проверка обоснованности заявления Дольщика с участием представителя (представителей) Застройщика. В случае если заявление Дольщика будет признано обоснованным, Сторонами составляется Акт с указанием выявленных недостатков и срока их устранения Застройщиком.

Акт с указанием выявленных недостатков должен быть составлен в течение десяти рабочих дней с момента получения Застройщиком заявления Дольщика. После чего в течение трех рабочих дней с момента устранения недостатков Стороны, подписывают Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае если заявление Дольщика будет признано необоснованным, Сторонами составляется Акт об отсутствии существенных недостатков. После чего в течение десяти рабочих дней с момента проведения комиссионных проверок по заявлениям Дольщика, а также устранения выявленных недостатков Застройщиком (в соответствии с п.п. 7.6., 7.7. настоящего Договора), срок передачи Объекта долевого строительства Дольщику устанавливается по согласованию Сторон путем подписания соответствующего Акта.

8. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА И ТОВАРИЧЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

8.1. Управление недвижимым имуществом в едином комплексе недвижимого имущества будет осуществляться собственниками помещений путем избрания одного из способов управления многоквартирным домом, предусмотренного Жилищным кодексом РФ.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе: получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передачи Объекта долевого строительства Дольщику согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

Прекращение настоящего Договора согласно настоящему пункту не влечет за собой прекращение гарантийного срока, указанного в п. 7.3. настоящего Договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

9.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения Дольщиком принятых на себя обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае, если Дольщиком:

- 1) допущена просрочка уплаты цены Договора путем одновременного внесения платежа на специальный эскроу счет, более чем на два месяца;
- 2) при периодических платежах - систематически нарушаются сроки внесения платежей на специальный эскроу счет, то есть, допущено нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев;

9.4. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 9.3. настоящего Договора при одновременном наличии следующих условий:

- 1) наличие оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных п.9.3. настоящего Договора,
- 2) направление Застройщиком Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Данное предупреждение направляется Застройщиком за тридцать дней до расторжения Договора в письменной форме в порядке, предусмотренном п.6.1.3. настоящего Договора,
- 3) неисполнение Дольщиком предупреждения Застройщика о необходимости погашения задолженности.
- 4) наличие у Застройщика сведений о получении Дольщиком предупреждения о необходимости погашения задолженности либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

9.5. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца,
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей по соблюдению гарантий качества Объекта долевого строительства, предусмотренных п.7.3 настоящего Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, в соответствии с п.7.1 настоящего Договора;
- 4) в иных установленных законом или Договором случаях.

9.6. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует требованиям, предъявляемым к Застройщику Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.7. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.8. По требованию Дольщика настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в срок, установленный п. 6.1.4. настоящего Договора, Объект долевого строительства не будет передан Дольщику;
- 2) существенного изменения проектной документации Дома, в том числе превышения допустимого изменения общей площади квартиры, в соответствии с п. 7.2. настоящего договора;
- 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;
- 4) в иных установленных законом или Договором случаях.

9.9. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон в соответствии с частью 1 статьи 450 Гражданского кодекса РФ путем подписания двухстороннего соглашения о расторжении Договора, подлежащего государственной регистрации.

9.9.1. В случае досрочного расторжения Договора участия в долевом строительстве по инициативе Дольщика, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек, а также возмещает Застройщику фактически понесенные затраты по исполнению Договора, в том числе расходы по электронной регистрации договора, при наличии таковой.

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

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

9.12. Расторжение настоящего Договора по указанным выше основаниям не влечет за собой прекращение договоров на долевое участие в строительстве Дома с иными дольщиками.

9.13. 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 участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

10.2. При нарушении Дольщиком сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, путем удержания Застройщиком начисленных сумм неустойки из взносов Дольщиком в счет долевого участия денежных средств (при этом сумма внесенных Дольщиком в счет цены договора денежных средств уменьшается на сумму неустойки), либо иным определенным Застройщиком способом.

10.3. В случае нарушения по вине Застройщика сроков передачи Дольщику Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от цены Договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

10.4. Застройщик не несет ответственности за просрочку ввода Дома в эксплуатацию, если она явилась следствием временных погодных условий, исключающих или делающих невозможным по технологическим причинам плановые работы по строительству Дома, при условии предъявления Застройщиком документов, подтверждающих такие обстоятельства.

10.5. Застройщик не несет ответственности за несвоевременную сдачу Дома в эксплуатацию, если это не повлияло на своевременную готовность передачи Объекта долевого строительства Дольщику.

10.6. Установленные в пунктах 10.1.-10.5. настоящего Договора санкции имеют компенсационную природу и определены Сторонами исходя из соразмерности последствиям нарушения обязательств. Необходимость начисления санкций определяется Стороной, имеющей право на начисление санкций.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Наступление обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия; эпидемии; наводнения; землетрясения; пожары; забастовки; изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов; прекращение в ходе строительства Дома производства строительных материалов и конструкций, определенных проектом и иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться соответствующими документами.

11.2. В случае наступления обстоятельства непреодолимой силы, Сторона, для которой они наступили, уведомляет о них противоположную Сторону в течение 5 (пяти) рабочих дней после наступления таковых обстоятельств.

11.3. Если обстоятельства, указанные в п. 11.1 настоящего Договора, будут длиться более 4 (четырёх) месяцев, Стороны встретятся, чтобы обсудить, какие меры следует

принять.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 12.1. Все расходы, связанные с заключением, изменением и (или) исполнением настоящего Договора (в том числе государственная регистрация настоящего Договора, дополнений и изменений к нему, а также права собственности Дольщика на Объект долевого строительства), ложатся на Дольщика и не входят в цену по настоящему Договору.
- 12.2. Дольщик не имеет права требовать выполнения работ, не предусмотренных настоящим Договором, а также до завершения расчетов по настоящему Договору и передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Дольщику по Акту вносить изменения в Проектную документацию или производить какие-либо работы на Объекте долевого строительства.
- 12.3. Отказ Дольщика от монтажа (установки) отдельных конструктивных элементов в строящемся объекте долевого строительства согласно п. 1.1.2 настоящего договора Объект долевого строительства может быть принят Застройщиком только в случае, если указанные конструктивные элементы на момент подачи отказа не смонтированы. Застройщик по своему усмотрению вправе не принимать указанный отказ. В любом случае отказ Дольщика от монтажа (установки) отдельных конструктивных элементов не влечет уменьшения стоимости долевого участия, оговоренной в п. 3.2. настоящего Договора.
- 12.4. При выполнении Дольщиком любых строительных работ на Объекте долевого строительства после его приема от Застройщика, Дольщик обязан производить данные работы с соблюдением Строительных норм и правил, технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства и Дома, силами исполнителей, имеющих допуск к соответствующим видам работ.
- 12.5. Дольщик принимает к сведению общие рекомендации к проведению работ и использованию Объектом долевого строительства.
- 12.6. В случае неисполнения Дольщиком пунктов 6.3.6., 12.4. настоящего Договора, при заявлении требований, касающихся качества Объекта долевого строительства, сантехническими, электромонтажными и иными работами и использованными им материалами, и оборудования.
- 12.7. В случае если срок выполнения работ по благоустройству и озеленению выпадает на зимний период, указанные работы могут быть выполнены Застройщиком в следующий весенне-летний период, без предъявления к Застройщику претензий по нарушению сроков строительства.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.
- 13.1.1. Дольщик согласен на обработку его персональных данных в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 13.2. Стороны обязуются незамедлительно информировать друг друга в письменном виде об изменении своих адресов, иных данных и реквизитов, указанных в настоящем Договоре, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты изменения.
- 13.3. Любая корреспонденция (уведомления, извещения, соглашения, приложения и дополнения к настоящему Договору) оформляется в письменном виде и направляется другой Стороне с использованием средств телеграфной связи, почтовой (заказным письмом с уведомлением) или курьерской доставкой, если иное не оговорено в настоящем Договоре. Корреспонденция направляется по адресу или реквизитам, указанным в Разделе 14 настоящего договора. Действия, совершенные по старым адресам до поступления уведомлений об их изменении, зачитываются в исполнение обязательств.
- Сторона, согласно почтовому извещению (уведомлению), обязана в установленный срок получить в отделении связи заказную корреспонденцию. В противном случае данная Сторона не вправе ссылаться на то, что корреспонденция была направлена ненадлежащим образом и не получена Стороной.
- 13.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 13.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 13.6. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.
- 13.7. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросам/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.
- 13.8. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.
- 13.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта, или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Дольщику.
- Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором, подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
- 13.10. Настоящим подтверждается, что Дольщик уведомлен о том, что после передачи Дольщику Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Застройщик не несет обязанностей по эксплуатации, содержанию и обеспечению Объекта долевого участия коммунальными услугами и электроснабжением.
- Дольщику известно о том, что Дольщик (Совет многоквартирного дома, ТСЖ, Управляющая организация) в установленном законом порядке самостоятельно организует в полном объеме обеспечение надлежащей эксплуатации и содержания Объекта долевого участия (жилого помещения и доли в общем имуществе Дома), включая самостоятельное заключение договоров электроснабжения, отопления (теплопотребления), водопотребления (водоотведения), технической эксплуатации и обслуживания, а равно самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией жилого помещения и доли в общем имуществе (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.
- 13.11. Дольщику известно, что право собственности дольщика на объект долевого строительства после передачи дольщику объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".
- 13.12. Дольщику известно, что в силу п.6 ч.2 ст. 153 Жилищного кодекса обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у Дольщика, принявшего от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.
- 13.13. Дольщику известно, что в силу ст. 39 Жилищного кодекса Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.
- 13.14. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1) Приложение №1: а) Планировка квартиры (жилого помещения); б) План расположения квартиры (жилого помещения);
- 2) Приложение №2: График платежей;
- 3) Приложение №3: Ведомость конструктивных решений, внутренней отделки и инженерного оборудования Дома;
- 4) Приложение №4: Общие рекомендации к проведению работ и использованию квартиры (жилым помещением).

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:
ООО «КСМ-Инвест»
от имени и за счет застройщика
ООО «Специализированный Застройщик «Стройинвест КСМ»
ИНН 1001155425, КПП 100101001
ОГРН 1041000025085
р/с 40702810425000106149
в отделении № 8628 ПАО Сбербанк России
г. Петрозаводск
к/с 30101810600000000673,
БИК 048602673
185001, Республика Карелия,
г. Петрозаводск, пр-кт Первомайский (Первомайский р-н), д.9

Дольщик:
Контактный телефон: +7-
Адрес электронной почты:

0

(О.С. Политова)

ПРИНЦИПАЛ

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный Застройщик «Стройинвест КСМ»

Директор

(О.С.Политова)



АГЕНТ

ООО «КСМ-Инвест»

(А.В. Величко)

