

ДОГОВОР участия в долевом строительстве №

г. Архангельск

«__» __ 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Москабельстрой», ИНН 2901309180, КПП 290101001, адрес: 163069, г. Архангельск, наб. Северной Двины, дом № 112, корпус 2, оф.6, именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице генерального директора Новоселова Никиты Михайловича, действующего на основании Устава, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, дата рождения : _____ г., паспорт серии _____ номер _____, выдан _____, зарегистрирован по адресу : _____, именуемый в дальнейшем «Участники 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» в редакции и с изменениями, действующими на дату подписания настоящего Договора (далее по тексту — 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:

Объект недвижимости (Дом) – **среднеэтажный жилой дом, строительство которого организует Застройщик по адресу: Архангельская область, город Архангельск, Соломбальский территориальный округ, ул.Валявкина, коммерческое название ЖК «Кино»**

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

Проектируемый многоквартирный жилой дом представляет собой Здание прямоугольной формы в плане, с габаритными размерами в осях 1-23/А-К - 57,85 x 15,60 м и высотой от проектной отметки земли до парапета 33,6 м. На первом этаже в осях 17-23/А-К запроектированы встроенные помещения общественного назначения (офисные помещения). На всех остальных этажах размещаются жилые помещения (квартиры) и нежилые помещения для временного хранения колясок, санок и велосипедов жильцов. Высота 1 и 8-го этажей составляет 5,4 м, высота жилых этажей со 2-го по 7-й этажи - 3,3 м. В уровне 1 и 8-го этажей в общественной и жилой частях здания предусматривается устройство антресолей на отм. 3,000 и 28,500 соответственно.

Остальное пространство на отм. -2,25 занимают технические помещения, в том числе: электрощитовые, венткамеры, насосные и узел управления и тд.

В пространстве первого этажа проектом предусмотрены помещения общественного назначения с отдельными входами и входные группы жилой части.

Общая площадь здания – 8 194,14 кв.м. Общая площадь квартир – 5 469,79 кв.м.

Конструктивная схема - смешанная (каркасно-стеновая), с монолитными железобетонными стенами, пилонами и колоннами, на которые опираются монолитные перекрытия. Перекрытия - монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – Высокий. Требования по сейсмостойкости к данному Дому в силу его расположения не предъявлялось.

Объект долевого строительства определяется в соответствии с проектной документацией:

- **жилое помещение – _____ комнатная квартира за номером _____, расположенная на _____ этаже. Проектная общая приведенная площадь квартиры предварительно составляет _____ кв.м., в том числе площадь лоджии (балкона) с учетом понижающего коэффициента 0,5 (0,3).**

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

Проектная общая площадь Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Общая площадь Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса

Российской Федерации от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства. План Объекта долевого строительства прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

2.2.

2.2.1. Застройщик обладает земельным участком с кадастровым номером **29:22:023011:303** на праве аренды по Договору аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, № 4/79(с), выдан 13.09.2022, дата государственной регистрации: 21.09.2022, номер государственной регистрации: 29:22:023011:303-29/188/2022-2. Площадь земельного участка 2 180 кв.м.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 29:00-6.274 от 29.10.2020 г., 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

2.2.2. Застройщик обладает земельным участком с кадастровым номером **29:22:023011:17** на праве аренды по Договору аренды земельного участка, выдан 25.05.2022, дата государственной регистрации: 17.06.2022, номер государственной регистрации: 29:22:023011:17-29/188/2022-4. Площадь земельного участка 960 кв.м.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 29:00-6.274 от 29.10.2020 г., 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

2.3. Разрешение на строительство выдано Администрацией городского округа «Город Архангельск» от **11.12.2023 г. № 29-22-220-2023** объекта капитального строительства «Среднеэтажный жилой дом по ул.Валявкина в Соломбальском территориальном округе г.Архангельска на участках с кадастровыми номерами **29:22:023011:303, 29:22:023:011:17**

2.4. Проектная декларация опубликована на сайте в сети Интернет **наш.дом.рф «20» января 2024** года. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и проектом строительства, о чем свидетельствует его подпись в конце настоящего договора.

2.5. Застройщик обязуется ввести дом в эксплуатацию **в первом квартале 2026 года и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до «30» декабря 2026 года.** Застройщик имеет право на досрочную сдачу Дома в эксплуатацию.

Право собственности Участника долевого строительства возникает с момента государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу.

3. Цена настоящего Договора, порядок и сроки ее уплаты

3.1. Цена настоящего Договора — размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

Цена составляет _____ (_____) 00 копеек, исходя из стоимости одного квадратного метра _____ (_____) рубль _____ копейки.

Цена настоящего Договора является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

3.2. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств (Депонируемая сумма) на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от гр. _____, являющейся владельцем счета эскроу, в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Депонент: _____,

Бенефициар: **ООО «Специализированный Застройщик «Москабельстрой»**,

Депонируемая сумма: _____
Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Место нахождения: Российская Федерация, г.Москва,
Адрес: Российская Федерация, 117997, г.Москва, ул.Вавилова, д.19
e-mail: escrow_sberbank@sberbank.ru
телефон: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

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, но до ввода Объекта в эксплуатацию. Осуществление Участником долевого строительства платежей иным способом, в том числе до государственной регистрации настоящего Договора, не допускается.

3.3. Депонируемая сумма в размере _____ (_____) 00 копеек вносится Депонентом в следующем порядке:

- за счет собственных денежных средств в размере _____ (_____) рублей 00 копеек в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего Договора, путем внесения денежных средств на Счет эскроу;

- (В СЛУЧАЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КРЕДИТНЫХ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ) частично за счет кредитных средств в размере _____ (_____) рубля 00 копеек, предоставляемых банком Участнику долевого строительства по КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР № _____ от _____ г. не позднее 5 (Пяти) рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего Договора, путем внесения денежных средств на Счет эскроу.

С момента государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка, на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит государственной регистрации ее залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. С момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено частично за счет кредита, предоставленного Банком. Отчуждение и последующая ипотека Объекта долевого строительства допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

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

3.4 В случае увеличения общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв.м., Цена Объекта долевого строительства подлежит увеличению на сумму, составляющую разницу между Ценой Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. настоящего Договора и ценой, рассчитанной исходя из общей приведенной площади Объекта долевого строительства за вычетом из этой разницы стоимости 1 (одного) кв.м. Данную сумму денежных средств Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику в течение 10 (Десять) дней после получения письменного уведомления Застройщика о данных обмеров Объекта долевого строительства, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, но не позднее подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.5. В случае уменьшения общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв.м. Цена Объекта долевого строительства подлежит уменьшению на сумму, составляющую разницу между Ценой Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. настоящего Договора и ценой, рассчитанной исходя из общей приведенной площади Объекта долевого строительства за вычетом из этой разницы стоимости 1 (один) кв.м. Данная сумма денежных средств выплачивается Участнику долевого строительства в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты подписания Передаточного акта и предоставления реквизитов счета Участником долевого строительства.

3.6. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в пунктах 3.4, 3.5 настоящего Договора.

3.7. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора, в размере определенном в п. 3.1. настоящего Договора, считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на Счет эскроу.

3.8. В Цену Договора не включены следующие расходы:

- оплата услуг нотариуса, при соответствующей необходимости;
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию настоящего Договора;
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию дополнительных соглашений к настоящему Договору или соглашений о расторжении настоящего Договора;
- оплата услуг за получение кадастрового и технического паспорта, экспликации, а также документов, необходимых для оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства;
- оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4. Обязанности Застройщика

4.1. 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.

4.2. К работам и затратам на строительство Дома относятся:

4.2.1. строительство (создание) Дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание):

- подготовка площадки для строительства (в том числе расходы по выносу инженерных сетей из пятна застройки, своду зеленых насаждений, сносу сооружений и домов и т.п.);

- услуги по сопровождению строительства (в том числе авторский надзор, технический надзор, техническая инвентаризация, аренда лесов и складов, услуги по составлению документации по строительству, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; арендная плата; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов, консультационные и юридические 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, устройство озеленения, устройство фасадов и т.п.),

- строительно-монтажные работы (в том числе кровельные работы, монтаж оборудования, внешних и внутренних инженерных сетей и систем, пуско-наладочные работы, монтаж лифта, нарезка металла, общестроительные работы, отделочные работы, установка дверных/оконных/балконных блоков, проектирование и монтаж навесных вентилируемых фасадов и витражей, устройство лестниц, программирование электросчетчиков, установленных в электрощитовой Дома, изготовление дверей и ключей, работы по объекту разные, санитарно-биологические исследования и т.п.),

- 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) Дома, включая проценты за пользование указанными средствами;

- возврат средств, полученных в порядке проектного финансирования строительства Объекта, включая расходы по уплате процентов за пользование кредитом, иные расходы, связанные с получением кредита, использованием кредитной линии и возвратом кредита.

4.2.2. возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Дома;

4.2.3. возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным:

4.2.4. предпроектные и проектные услуги (в том числе дозиметрические измерения, выдача техусловий, проектные услуги, консультационные услуги, динамические испытания, санитарно-микробиологические исследования, экспертизы, дизайнерские услуги, инженерно-геологические и топографические изыскания и т.п.);

4.2.5. строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

4.2.6. возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения.

4.3. По окончании строительства и сдачи Дома в эксплуатацию в порядке, предусмотренном настоящим Договором, передает Участнику долевого строительства в собственность Объект долевого строительства по акту приема-передачи, а также передает документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу.

4.4. Объект долевого строительства передается Участнику с выполнением следующих работ:

- Установка входной двери в квартиру;
- Устройство перегородок санузлов;
- Установка межкомнатных перегородок;
- Установка оконных и балконных дверных блоков из поливинилхлоридных или алюминиевых профилей со стеклопакетами, остекление лоджии или балкона согласно проекта;
- Монтаж системы отопления, установка радиаторов;
- Монтаж стояков систем горячего и холодного водоснабжения до узла учета с его установкой, без внутриквартирной разводки, с установкой счетчиков воды;
- Монтаж стояков системы канализации без внутриквартирной разводки и установки сантехприборов и сантехфаянса (в санузлах, кухнях);
- Подводка силовой электрической сети до этажного щитка со счетчиками квартирного учета электроэнергии, с вводом сети в квартиру, с установкой квартирного щита с электроавтоматами. Без внутриквартирной электроразводки, без установочного оборудования (розетки, выключатели, светильники). Без устройства электрозвонков в квартирах;
- Устройство естественной вытяжной канальной вентиляции в санузлах и кухнях
- Устройство выравнивающего подстилающего слоя полов из цементно-песчаного раствора.

Застройщик не выполняет следующие работы и не устанавливает следующее оборудование:

- Установку откосов оконных проемов, подоконников;
- Установку внутриквартирных дверей;
- Затирку потолков, гидроизоляцию сан.узлов;
- Чистовую отделку квартир;
- Внутриквартирную разводку слаботочных систем: телеантенн, телефонных линий, радио линий;
- Внутриквартирную разводку систем водоснабжения и канализации;
- Установку санитарно-технического оборудования (унитазов, ванн, раковин);
- Внутриквартирную разводку и установку электроприборов;
- Установку электрозвонка входной двери.

4.5. По письменному заявлению Участника долевого строительства в Объекте долевого строительства могут быть выполнены дополнительные работы, не предусмотренные настоящим Договором, а также Участник долевого строительства имеет право отказаться от выполнения части строительных работ, предусмотренных настоящим Договором. В этом случае Сторонами подписывается дополнительное соглашение. Оплата дополнительных строительных работ производится Участником долевого строительства сверх цены, определенной настоящим Договором.

5. Обязанности Участника долевого строительства

5.1. Производит оплату цены настоящего Договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора передает в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

5.3. По окончании строительства и сдачи Дома в эксплуатацию в порядке, предусмотренном настоящим Договором, принимает от Застройщика в собственность Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости. Отсутствие государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не является основанием для освобождения от уплаты вышеуказанных затрат.

5.4. Участник долевого строительства не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.

В случае самовольного выполнения Участником долевого строительства перепланировки квартиры Застройщик имеет право ограничить Участнику долевого строительства свободный доступ в квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Участника долевого строительства привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Участником долевого строительства отделочные и неотделимые улучшения в квартире возмещению Участнику долевого строительства не подлежат. Участник долевого строительства несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

5.5. 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.

5.6. 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 помещения, 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.

6. Передача Объекта долевого строительства. Гарантии качества

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия построенного объекта строительства требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

6.3. Застройщик имеет право досрочно исполнить свою обязанность по строительству Объекта недвижимости и обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

6.4. В срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства.

6.5. Не позднее чем за месяц до наступления предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче путем направления ему соответствующего сообщения, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона. Сообщение должно быть направлено одним из следующих способов: по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший

указанное в настоящем пункте сообщение Застройщика обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня его получения.

В случае подписания Участником долевого строительства акта осмотра квартиры до направления ему уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, он считается уведомленным о завершении строительства.

6.6. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приёмки Объекта и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи, в течение 2-х дней после получения Участником долевого строительства извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время одним из способов: заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении; путем направления уведомления на адрес электронной почты; путем уведомления SMS-сообщением на номер телефона. В случае направления уведомления по адресу электронной почты, либо SMS-сообщением, такое уведомление считается доставленным в день его направления. Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Участником долевого строительства, но не были выявлены им при приемке квартиры и/или не были зафиксированы в акте осмотра квартиры, оформленном при приемке квартиры, и лишается права в последующем отказываться от приемки квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в акте осмотра

6.7. Если срок передачи квартиры, указанный в п. 2.5 Договора, наступил, либо до его наступления осталось менее 30 (тридцати) дней, то при уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренные Договором сроки и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 6.6. Договора) Застройщик по истечении указанных в п.п.6.4, 6.5, 6.6 Договора сроков вправе составить односторонний Акт приема-передачи квартиры.

В случае досрочной передачи квартиры Участнику долевого строительства (то есть на момент направления Застройщиком уведомления (п.6.5 Договора) до срока передачи, указанного в п.2.5 Договора, осталось более 30 (тридцати) календарных дней), то при уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренные Договором сроки и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 6.6. Договора) Застройщик по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты истечения сроков, указанных в п. 6.4., 6.5, 6.6. Договора вправе составить односторонний Акт приема-передачи квартиры.

Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому адресу.

В случае подписания Сторонами акта осмотра (п.6.6 Договора) без замечаний, либо с отметкой Участника долевого строительства о готовности принять квартиру с предоставлением Застройщиком гарантийного письма об устранении недостатков, Участник долевого строительства считается надлежащим образом уведомленным о необходимости приемки квартиры и подписании Акта приема-передачи в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания акта осмотра. Дополнительных уведомлений Застройщиком в адрес Участника долевого строительства не направляется. По истечении указанного в настоящем абзаце срока, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи квартиры.

6.8. Гарантийный срок, в течение которого Участник долевого строительства имеет право предъявлять требования по качеству Объекта долевого строительства, равен 5 (пяти) годам, со дня сдачи Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. 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, указанных в Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или третьими лицами.

Стороны пришли к соглашению, что в случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и/или технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от

Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в течение 40 (Сорока) рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного требования. В случае, если Застройщик не устранит недостатки в вышеуказанный срок, Участник долевого строительства будет вправе воспользоваться правами, предусмотренными положениями подпунктов 2, 3 части 2 статьи 7 ФЗ № 214-ФЗ в редакции, действующей на дату подписания настоящего Договора.

6.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

6.10. Дата составления акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства считается также и датой возникновения обязательства Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг, несению расходов на содержание Объекта долевого строительства.

7. Срок действия настоящего Договора. Досрочное расторжение

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

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в полном объеме.

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

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого Объекта 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 настоящим Договором случаях.

7.4. Основания расторжения настоящего Договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке установлены частью 1.1 статьи 9 Федерального закона.

7.5. Застройщик в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 7.3 и 7.4 настоящего Договора, обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные ч.2 ст.9 Федерального закона.

7.6. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты цены настоящего Договора, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, установленном ст.9 Федерального закона. При этом Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения и предоставления реквизитов счета Участником долевого строительства.

7.7. Настоящий Договор может быть изменен либо расторгнут по взаимному согласию Сторон, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа в счет цены настоящего Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.4. В целях соблюдения норм ФЗ № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на Счет эскроу денежных средств в любом размере, до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.5. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.6. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали указанные обстоятельства или последствия, вызванные такими обстоятельствами.

9. Уступка прав требования по настоящему Договору

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования (части прав требования) по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты Участником долевого строительства цены настоящего Договора в полном объеме, или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка участником долевого строительства прав требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного Документа о передаче объекта Долевого строительства.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования (части прав требования) по настоящему Договору иному лицу подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по государственной регистрации оплачивает Участник долевого строительства.

10. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства

10.1. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

11. Иные условия

11.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

11.2. 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 (один) 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.

11.3. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

11.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Сторон, один для предъявления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу.

11.5. Приложением к настоящему Договору является план Объекта долевого строительства.

12. Реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«Москабельстрой»,** ИНН 2901309180, КПП
290101001, адрес: 163069, г. Архангельск, наб.
Северной Двины, дом № 112, корпус 2, оф.6
Генеральный директор

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Гражданин РФ

_____ **Н.М.Новосёлов**

План Объекта долевого строительства: ____ этаж

- *жилое помещение* – ____х комнатная квартира за номером ____, расположенная на ____ этаже.
Проектная общая приведенная площадь квартиры предварительно составляет ____ кв.м., в том числе площадь лоджии с учетом понижающего коэффициента 0,5.

Проектная общая площадь Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Специализированный Застройщик
«МОСКАБЕЛЬСТРОЙ»
Генеральный директор

_____ Н.М.Новосёлов

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Гражданин РФ

_____.

