

**ДОГОВОР № - -24/**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ**

г. Петрозаводск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительное предприятие «Спасение», ОГРН 1021000512972, ИНН 1001090344**, в лице директора Миранцова Виктора Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ, используемые в тексте настоящего договора**

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

1.1.1. Дом — «Многоквартирный жилой дом, со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по ул. Зайцева в г. Петрозаводске», строительство которого ведет Застройщик на земельном участке площадью 7573 кв.м. с кадастровым номером 10:01:0040101:694, принадлежащем Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 24.10.2022 сделана запись 10:01:0040101:694-10/032/2022-1.

Дом имеет следующие идентификационные характеристики:

№ п/п Наименование характеристики:	СОДЕРЖАНИЕ
1. Вид	здание
2. Назначение	многоквартирный дом
3. Количество этажей	17, в том числе 2 нежилых
4. Общая площадь Дома	12125 кв.м.
5. Материал несущих стен	монолитный железобетон
6. Материал наружных стен	монолитный железобетон
7. Материал санузловых перегородок	кирпич
8. Материал поэтажных перекрытий	монолитный железобетон
9. Класс энергоэффективности	A++
10. Сейсмостойкость	до 6 (шести) баллов

1.1.2. Объект долевого строительства - жилое помещение (Квартира), а также общее имущество, расположенные 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).

Жилое помещение имеет следующие идентификационные характеристики, определенные по проектным данным на момент заключения настоящего Договора (см. также Приложение № 1 «Показатели готовности квартиры», Приложение № 2 «Выкопировка плана квартиры»):

№ п/п Наименование характеристики:	СОДЕРЖАНИЕ
1. Строительный адрес Дома (согласно выданному разрешению на строительство)	Республика Карелия, г.Петрозаводск, район улицы Зайцева
№ пункта Вид помещения	Квартира
Назначение	Жилое
2. Подъезд	первый
3. Этаж	_____
4. № квартиры (строит.)	_____(____)
5. Условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией	_____
6. Количество комнат	_____
7. Оси	_____
8. Площадь квартиры по договору (кв.м.),	_____ (_____) кв.м.
в т.ч.:	
Общая площадь квартиры (кв. м.)	_____ (_____) кв.м.

-стр. \_\_ из 10 договора № \_\_\_\_\_/\_\_\_ участия в долеом строительстве жилья от \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

Подписи сторон:

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

Площадь балкона (с коэффициентом 0,3)		_____ (_____) кв.м.			
<b>Экспликация площади квартиры</b>					
№ п/п	Назначение частей помещения	Площади (кв.м.)			Высота помещений по внутреннему обмеру
		жилая	подсобная	балкон (к=0,3)	
1.	комната	_____			_____
2.	кухня		_____		
3.	сан.узел		_____		
4.	прихожая		_____		
	ИТОГО:	_____	_____		
	балкон			_____	

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, номер Квартиры и адрес дома являются условными и подлежат уточнению после выдачи Застройщику технического плана на Дом и справки о присвоении адреса по окончании его строительства.

Общее имущество в Доме (площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, чердаки, тепловые и водомерные узлы, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество Дома, расположенное за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения), принадлежит в соответствии со статьями 244, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам 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 Дольщика 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.

Встроенные помещения общественного назначения, расположенные в цокольном этаже, а также на первом этаже здания, общей долевой собственностью не являются. Финансирование их строительства осуществляется по отдельному договору, заключаемому между Застройщиком и инвестором (дольщиком). После сдачи встроенно-пристроенных помещений торгового, бытового и общественного назначения, расположенных в цокольном этаже здания в эксплуатацию, право собственности на эти помещения оформляется за инвестором (дольщиком). У инвестора (дольщика) при возникновении права собственности на встроенно-пристроенные помещения торгового, бытового и общественного назначения, возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме (тепловые и водомерные узлы, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника) пропорционально занимаемым ими площадям.

1.1.3. Застройщик - юридическое лицо **ООО «Специализированный застройщик «Строительное предприятие «Спасение»**, имеющее на праве собственности земельный участок, оговоренный в п. 1.1.1. настоящего Договора, привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с **Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»** (далее по тексту — **Федеральный закон № 214**) для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома, определяющее методы финансового обеспечения строительства, осуществляющее координацию работ по проектированию и строительству дома.

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

## 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА

2.1. Основания для заключения настоящего Договора:

- земельный участок площадью 7573 кв.м. с кадастровым номером 10:01:0040101:694 принадлежит Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 24.10.2022 сделана запись 10:01:0040101:694-10/032/2022-1;
- разрешение на строительство № 10-01-9-2024 от 01.02.2024 выдано Администрацией Петрозаводского городского округа.

2.2. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Федеральным законом № 214-ФЗ, Гражданским кодексом Российской Федерации.

2.3. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Дольщику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, разрешения на строительство, иные документы и договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и

вступившими в силу.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в собственность, а Застройщик обязуется:

- в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Дом;
- обеспечить организацию финансирования строительства Дома;
- обеспечить строительство Дома и выполнение в полном объеме силами привлеченных подрядных организаций всех работ по строительству Дома, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, в том числе по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию;
- обеспечить технический надзор за строительством Дома;
- обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее срока, установленного в настоящем Договоре (п. 5.1.2), подтверждением чего будет являться разрешение на ввод Дома в эксплуатацию;
- после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и при условии исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору передать соответствующий Объект долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи в состоянии согласно приложению № 1 к настоящему Договору, для последующего оформления Дольщиком самостоятельно права собственности на Объект долевого строительства;
- не позднее «01» февраля 2026 года, передать Дольщику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при условии исполнения Дольщиком обязательств по настоящему договору. К Акту приема-передачи объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является его неотъемлемой частью.

3.2. Планируемый срок начала передачи Дольщику Объекта долевого строительства - «01» ноября 2025 года, но не ранее даты ввода Дома в эксплуатацию. Срок окончания передачи Дольщику Объекта долевого строительства — «01» февраля 2026 года. Застройщик вправе осуществить передачу Объекта долевого строительства Дольщику досрочно в случае ввода Дома в эксплуатацию ранее срока, указанного в настоящем пункте.

3.3. Застройщик гарантирует, что указанный в п. 1.1.2. настоящего Договора Объект долевого строительства в споре, под арестом или запрещением не состоит, а также, что ранее в отношении данного Объекта долевого строительства не заключались договоры, следствием которых может являться право требования третьих лиц на Объект долевого строительства.

### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек (\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек).

4.2. 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.

4.3. Цена Договора, указанная в п. 4.1 настоящего Договора, с учетом предусмотренного законодательством РФ налогообложения является фиксированной и изменению не подлежит за исключением случаев, предусмотренных п. 4.5 настоящего Договора.

4.4. Стороны договорились, что излишние и (или) неиспользованные средства (экономия Застройщика), превышающие фактические затраты по строительству Дома и Объекта долевого строительства по окончании всех работ в соответствии с условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами, считаются вознаграждением (оплатой услуг) Застройщика.

4.5. Если общая площадь Квартиры по результатам фактических обмеров окажется менее той, что указана в п. 1.1.2. настоящего Договора, и разница составит более 5 % от площади, указанной в п.1.1.2, Застройщик обязуется осуществить возврат Дольщику излишне внесенных средств за разницу в площадях, превышающую 5%. Возврат денежных средств производится исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры на дату заключения настоящего Договора в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента подписания Сторонами соответствующего соглашения. **Соглашение заключается Сторонами в течение двух месяцев с даты письменного обращения Дольщика к Застройщику.**

Если общая площадь Квартиры по результатам фактических обмеров окажется более той, что указана в п. 1.1.2. настоящего Договора, и разница составит более 5% от площади, указанной в п.1.1.2, Дольщик обязуется осуществить доплату за разницу в площадях, превышающую 5%, исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры на дату заключения настоящего Договора. Указанный дополнительный инвестиционный взнос должен быть внесен Дольщиком за счет собственных средств в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления, но не позднее, даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.6. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Дольщиком Цены договора, указанной в п. 4.1 настоящего 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 № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом (далее – «Счет эскроу»), в порядке, предусмотренном п. 4.6.2 настоящего Договора, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

4.6.1. Депонент: Дольщик;

-стр. \_\_\_ из 10 договора № \_\_\_\_\_/\_\_\_ участия в долевом строительстве жилья от \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

Подписи сторон:

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

Банк эскроу-агент: ПАО Сбербанк;  
Бенефициар: Застройщик;  
Объект долевого строительства: жилое помещение, сведения о котором указаны в п. 1.1.2 Договора.  
Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек;

**4.6.2. Внесение денежных средств Дольщиком в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу производится в следующем порядке:**  
**4.6.2.1. По согласию Сторон в течение пяти рабочих дней с даты подписания Договора Дольщик осуществляет резервирование денежных средств в размере Сумма Аккредитив (Сумма Аккредитив Прописью), с использованием безотзывного, покрытого, аккредитива в банке**

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – \_\_\_\_\_.  
- покрытие аккредитива на сумму в размере \_\_\_\_\_, осуществляется Дольщиком за счет собственных средств;  
- покрытие аккредитива на сумму в размере \_\_\_\_\_, осуществляется за счет кредитных средств, предоставляемых Банком на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, заключенного между Банком и Дольщиком, путем перечисления Банком указанных денежных средств на аккредитив.

**4.6.2.2. Условием исполнения аккредитива является представление Застройщиком исполняющему банку оригинала настоящего Договора и подтверждения его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия.**

**4.6.2.3. Срок аккредитива – \_\_\_\_\_ календарных месяцев дней с даты подписания Договора.**

**4.6.2.4. Расходы по оплате аккредитива Стороны несут в следующем порядке: комиссию банка-эмитента и комиссию исполняющего банка оплачивает Дольщик.**

**Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 4.1 настоящего Договора, на Счет эскроу в полном объеме (после государственной регистрации Договора).**

Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится путем внесения Депонируемой суммы на Счет эскроу в следующем порядке:

- первый платеж в сумме \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_ коп. осуществляется Дольщиком после государственной регистрации Договора не позднее чем через 3 (три) рабочих дня со дня его государственной регистрации за счет собственных средств;
- платеж в сумме \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_ коп. - до \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ года;
- платеж в сумме \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_ коп. - до \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ года.

При этом Депонируемая сумма не может быть внесена на Счет эскроу позднее даты ввода в Дома эксплуатацию.

Срок ввода в эксплуатацию Дома: до 01 ноября 2025 года.

4.7. 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, разработанных ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru) (далее – Правила).

Застройщик (Бенефициар) направляет в ПАО Сбербанк с использованием способа, предусмотренного соглашением о взаимодействии по счетам эскроу Договор 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).

4.8. 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, и сведений (выписки) из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении Объекта долевого строительства или любого иного Объекта долевого строительства, расположенного в этом же Объекте, в котором расположен Объект долевого строительства, 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), указанный в разделе 14 настоящего Договора.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 5.1. ЗАСТРОЙЩИК ОБЯЗУЕТСЯ:

5.1.1. Обеспечить строительство Дома в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Дольщику Объект долевого строительства в степени готовности согласно Приложению №1 к настоящему Договору «Показатели готовности квартиры». Остальные работы на Объекте долевого строительства (в том числе завершающий этап отделочных работ), не предусмотренные Приложением №1 к настоящему Договору, материалы и изделия на эти виды работ не входят в сумму настоящего Договора и производится Дольщиком самостоятельно и за свой счет в соответствии с п.5.3.8 настоящего договора.

**5.1.2. Обеспечить сдачу дома в эксплуатацию не позднее «01» ноября 2025 года.**

5.1.3. Не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства 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.5.3.4. 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.

5.1.4. Не позднее «01» февраля 2026 года, передать Дольщику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при условии исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору.

5.1.5. Передать надлежащим образом Дольщику пакет документов, необходимый для регистрации права собственности на квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия, а именно:

- Акт приема-передачи объекта долевого строительства (оригинал);
- Справку о присвоении адреса (копия);
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (копия).

Все расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Дольщик несет самостоятельно и за свой счет. Указанные расходы не входят в цену настоящего Договора.

5.1.6. В случае невозможности завершения строительства Дома в срок, установленный в п. 5.1.2 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 5.1.2. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

## **5.2. ЗАСТРОЙЩИК ИМЕЕТ ПРАВО:**

5.2.1. Передавать свои права и (или) обязанности (полностью или в части) по настоящему Договору, **при условии перехода прав на земельный участок и переоформления разрешения на строительство**, при предварительном уведомлении Дольщика за один месяц, при условии, что это не повлияет на исполнение условий настоящего Договора.

5.2.2. 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.

5.2.3. По своему усмотрению внести в Дом и/или в Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, связанные с заменой строительных материалов, конструкций или оборудования, изменением объемов работ по устройству наружных/внутренних сетей и благоустройству и иные изменения, не ухудшающие качество жилья и его долговечность, что не влечет изменения стоимости долевого участия Дольщика. При этом действия Застройщика по внесению указанных изменений должны соответствовать Строительным правилам.

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

- просрочки внесения платежа в течении более чем два месяца, если уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;
- систематического нарушения участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.2.5. Досрочно обеспечить сдачу дома в эксплуатацию, досрочно выполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства с соблюдением порядка, предусмотренного п. 5.1.3 настоящего Договора;

5.2.6. В случае неявки Дольщика в установленный в п.5.3.2 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. 5.3.2 настоящего Договора), вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим 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. 5.1.3 настоящего Договора, либо возврата оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

5.2.7. Требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и Гражданским кодексом Российской Федерации.

## **5.3. ДОЛЬЩИК ОБЯЗУЕТСЯ:**

5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить оплату цены Договора в размерах и порядке, установленных разделом 4 настоящего Договора, иными условиями настоящего Договора.

5.3.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (п.5.1.3. настоящего Договора), принять Объект долевого строительства.

При невозможности проведения осмотра и принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи по объективным причинам Дольщик в срок до наступления даты начала передачи Объекта долевого строительства уведомляет Застройщика об этом в письменном виде с указанием фиксированной даты и времени проведения осмотра.

5.3.3. При отсутствии дефектов и недоделок Объекта долевого строительства, принять от Застройщика Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в срок, установленный в п. 5.3.2. 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. Дольщик не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, за исключением случаев прямо предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

5.3.4. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства самостоятельно и за свой счет совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия, 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 выдачей нотариально удостоверенной доверенности).

5.3.5. 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, переустройство коммуникаций 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 лицензию на соответствующий вид работ, с предварительным согласованием с эксплуатирующей организацией, в необходимых случаях с проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ - с инспекцией энергетического надзора.

5.3.6. 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.

5.3.7. С момента передачи Объекта долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи или с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в случае, указанном в п. 5.2.6 настоящего Договора, Дольщик самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

При этом Застройщик и Дольщик договорились о том, что с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и до момента принятия решения собственниками о способе управления домом, а также наличия документов, подтверждающих заключение договоров энерго-, тепло-, водоснабжения с поставщиками услуг для эксплуатации Дома, Дольщик каждый месяц до пятого числа по счету Застройщика, возмещает расходы на электроэнергию, отопление (теплотребление), водопотребление (водоотведение), использованные на общие цели, определяемые в следующем порядке:

при наличии индивидуального (квартирного) опломбированного поставщиком энергоресурсов прибора учета - по показаниям индивидуального учета, а при отсутствии указанного прибора учета - по показаниям, снятым Застройщиком с домового прибора учета, в сумме, пропорциональной общей площади Квартиры.

*Пример: Общая стоимость использованной электроэнергии, отопления, водопотребления (водоотведения), предъявленная по Дому Застройщику к оплате снабжающей организацией составляет 100 000 рублей, Площадь всех квартир в доме составляет 6 600 кв.м, а площадь квартиры Дольщика - 45 кв.м; значит, Дольщик должен оплатить за использованные электроэнергию, отопление, водопотребление (водоотведение)  $\Sigma = 100\,000 \text{ руб.} \cdot 45 \text{ кв.м} / 6\,600 \text{ кв.м} = 681,82 \text{ рублей}$ .*

При этом Дольщик обязуется с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства по счету Застройщика производить платежи по возмещению расходов на электроэнергию, отопление, водопотребление (водоотведение), в соответствии с настоящим пунктом.

5.3.8. Завершающий этап отделочных работ выполняется Дольщиком самостоятельно и за свой счет согласно Инструкции по эксплуатации квартиры, являющейся приложением к Акту приема-передачи объекта долевого строительства.

5.3.9. Не изменять конструкцию полотенцесушителя, предусмотренную проектной документацией, а именно: не изменять местоположение полотенцесушителя, не устанавливать полотенцесушитель иного диаметра и формы, не устанавливать отсекающие краны.

5.3.10. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, не позднее 7 (семи) календарных дней с даты подписания настоящего Договора. В случае если в указанный срок Дольщик не совершит вышеуказанные действия, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

#### **5.4. ДОЛЬЩИК ВПРАВЕ:**

5.4.1. Получить от Застройщика пакет документов, которые необходимы для оформления права собственности на Объект долевого строительства (квартиры).

5.4.2. Получать от Застройщика справки об оплаченных Дольщиком суммах по настоящему договору.

5.4.3. Отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, установленных настоящим Договором, Федеральным законом № 214-ФЗ и Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.4.4. Требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях, установленных настоящим Договором, Федеральным законом № 214-ФЗ и Гражданским кодексом Российской Федерации.

### **6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.**

6.1. Дольщик вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Дольщика переходят к новому дольщику в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору, в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.2. До полного исполнения Дольщиком обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому дольщику возможна только при условии письменного согласия Застройщика и одновременном переводе долга на нового дольщика, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве»).

6.3. Уступка прав требований Дольщиком с одновременным переводом долга на нового дольщика в случае отсутствия письменного согласия Застройщика не допускается.

6.4. Уступка прав требований с одновременным переводом долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительна, не влечет перехода прав и перевода долга на нового дольщика.

6.5. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.6. Дольщик в течение 3 рабочих дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.

6.7. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.8. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Дольщиком самостоятельно и за свой счет.

6.9. В случае уступки Дольщиком прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому дольщику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Дольщиком.

6.10. Любая уступка прав требований Дольщиком, вытекающая из обязательств, предусмотренных Договором долевого участия, возможна только с согласия Застройщика.

## 7. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, переданный Дольщику по Акту, составляет пять лет со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет три года. Указанный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема передачи объекта долевого строительства.

Все обнаруженные в течение этих сроков недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

7.2. После принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Дольщик должен обеспечить:

– выполнение строительных правил (СП) при выполнении отделочных работ;  
- выполнение «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства и Дома. В случаях нарушения данных требований и правил, а также требований п. 5.3.5 настоящего Договора, в т.ч. отсутствия документов, подтверждающих их исполнение, Дольщик несет риск утери гарантии.

7.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, входящих в него частей, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, 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, изделий.

7.4. В случае выявления Дольщиком на момент приема Объекта долевого строительства недостатков, которые не влияют на проведение Дольщиком дальнейших работ по обустройству Объекта долевого строительства (устранимых недостатков), Дольщик в течение трех дней, **но не позднее месяца до срока, установленного в п.5.1.4** настоящего Договора, письменно заявляет об этих недостатках Застройщику. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком письменного заявления Дольщика, производится комиссия проверка обоснованности заявления Дольщика с участием представителя (представителей) Застройщика. В случае если заявление Дольщика будет признано обоснованным, Застройщик устраняет эти недостатки в согласованные с Дольщиком сроки. При этом подписывается акт-приема передачи Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков и срока их устранения Застройщиком.

7.5. В случае выявления Дольщиком на момент приема Объекта долевого строительства недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования, Дольщик в течение трех дней, **но не позднее месяца до срока, установленного в п.5.1.4** настоящего Договора, письменно заявляет об этих недостатках Застройщику. В течение 10 (десяти) 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 должен быть составлен в течение десяти рабочих дней с момента получения Застройщиком заявления Дольщика. 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.**

7.6. Дольщик вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с Дольщиком. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Дольщик имеет право предъявить иск в суд.

## 8. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА И УПРАВЛЕНИЕ МНОГOKВАРТИРНЫМ ДОМОМ

8.1. Управление Многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом (управление собственниками, ТСН или управляющей компанией).

8.2. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

8.3. С момента вступления в силу решения о вводе Дома в эксплуатацию, в течение одного месяца дольщики обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом и заключить договор с организацией, осуществляющей техническое, эксплуатационное обслуживание (управление) Дома, для обеспечения в Доме и в квартирах коммунальных услуг, технического обслуживания (в том числе регулировка и обслуживание оконных блоков из ПВХ, проверка счетчиков, системы отопления, и других необходимых систем), а также вывоза ТБО на свалку. После истечения указанного срока Застройщик более не отвечает за проведение (несение) расходов по управлению и содержанию Дома, а Дольщик, соответственно, несет их Самостоятельно.

## 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

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

-стр. \_\_\_ из 10 договора № \_\_\_\_\_ /\_\_\_ участия в долевом строительстве жилья от \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

Подписи сторон:

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

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. 7.1 настоящего Договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока при условии выполнения Дольщиком (дольщиками) п.7.2 настоящего Договора.

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

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный п. 5.1.4 настоящего Договора срок передачи объекта долевого строительства на 2 (два) месяца;

2) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, а именно несоответствия качества Объекта долевого строительства Строительным нормам и правилам и иным обязательным требованиям в области строительства, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. При этом существенным нарушением качества Объекта долевого строительства признается нарушение, при котором Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий настоящего договора, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования;

3) в иных установленных федеральным законом случаях.

9.4. 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. 5.1.4. настоящего договора, Объект долевого строительства не будет передан Дольщику;

2) в иных установленных федеральным законом случаях.

9.5. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 9.3 настоящего Договора, Застройщик в срок и в порядке, установленном п. 9.11 настоящего Договора обязан возвратить Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора.

9.6. В случае расторжения Договора по инициативе Дольщика, Застройщик уплачивает Дольщику проценты за пользование денежными средствами, уплаченными Дольщиком в счет цены Договора, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств. Указанные проценты начисляются со дня внесения Дольщиком денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Дольщику. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

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. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п. 5.2.4. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиком в соответствии с условиями настоящего Договора. При этом денежные средства, подлежащие перечислению Дольщику, возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование денежными средствами Дольщика.

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

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

9.11. При прекращении настоящего Договора как в случае его расторжения (отказа от исполнения) в одностороннем порядке, так и в случае расторжения договора по инициативе Сторон настоящего Договора, а также при расторжении Договора в судебном порядке возврат денежных средств, внесенных Дольщиком в соответствии с настоящим Договором, производится Застройщиком в порядке и сроки, предусмотренные ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

## 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, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, путем удержания Застройщиком начисленных сумм неустойки из вносимых 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. За нарушение Дольщиком обязательств по оплате электроэнергии, отопления, водопотребления (водоотведения), предусмотренных пунктом 5.3.7 настоящего Договора, Дольщик выплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы задолженности по оплате вышеуказанных услуг за каждый день просрочки.

10.4. В случае нарушения по вине Застройщика сроков передачи Дольщику Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

-стр. \_\_\_ из 10 договора № \_\_\_\_\_ /\_\_\_ участия в долевом строительстве жилья от \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

Подписи сторон:

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_



10.5. В случае нарушения Дольщиком пунктов 5.3.9, 12.7 настоящего Договора он уплачивает Застройщику штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

## 11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия; эпидемии; наводнения; землетрясения; пожары; забастовки; изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов; не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору, только если Стороны докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться соответствующими документами.

11.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, Сторона, для которой они наступили, уведомляет о них противоположную Сторону в течение 5 (пяти) рабочих дней после наступления таких 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 непредусмотренные настоящим договором работы на Объекте долевого строительства.

12.3. Отказ Дольщика от монтажа (установки) отдельных конструктивных элементов, предусмотренных Приложением № 1 к настоящему договору, в строящемся согласно п. 1.1.2 Договора Объекте 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 цены Договора, оговоренной в п. 4.1 настоящего Договора.

12.4. При выполнении Дольщиком любых строительных работ на Объекте долевого строительства после его приемки 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 лицензию на соответствующий вид работ.

12.5. Дольщик принимает к сведению общие рекомендации к проведению работ и пользованию Объектом долевого строительства.

12.6. В случае неисполнения Дольщиком пунктов 5.3.5, 12.4. настоящего Договора, при заявлении требований, касающихся качества Объекта долевого строительства, Дольщику при расторжении по любому основанию настоящего Договора, не возмещается стоимость неотделимых улучшений и работ, связанных с выполненными Дольщиком отделочными, сантехническими, электромонтажными и иными работами и использованными им материалов и оборудования.

12.7. Дольщику запрещается изменять конструкцию полотенцесушителя, предусмотренную проектной документацией, а именно: запрещается изменять местоположение полотенцесушителя, запрещается устанавливать полотенцесушитель иного диаметра и формы, запрещается устанавливать отсекающие краны.

## 13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Любая информация об условиях настоящего договора и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

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. В случае смерти Дольщика его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к его наследникам, если иное не предусмотрено законодательством. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

13.4. 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, засчитываются 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.

13.5. Настоящий Договор может быть изменен, в том числе в случаях и при условиях, предусмотренных в настоящем Договоре, по соглашению Сторон путем заключения Сторонами дополнительного соглашения в письменной форме либо в судебном порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации. При этом Стороны определили, что изменение сроков строительства в соответствии с разрешительной документацией, полученной Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством РФ и нормативными актами Республики Карелия, являются безусловным основанием для изменения условий настоящего Договора в соответствии с такими разрешительными документами и не влечет для Застройщика уплату неустойки или взыскания иных убытков.

Все изменения и дополнения в настоящий Договор оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в законную силу после государственной регистрации.

-стр. \_\_\_ из 10 договора № \_\_\_\_\_ /\_\_\_ участия в долевом строительстве жилья от \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

Подписи сторон:

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

13.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.7 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.

13.8. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

13.9. 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.

13.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта, или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Дольщику. В случае нарушения Дольщиком сроков приемки Объекта долевого строительства не по вине Застройщика Застройщик считается исполнившим обязательство по передаче Объекта долевого строительства Дольщику надлежащим образом.

Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

13.11. Подписывая настоящий Договор, Дольщик дает согласие на получение, сбор, систематизацию, хранение (в том числе на электронных носителях) и уничтожение Застройщиком всех его персональных данных, полученных им для цели заключения настоящего Договора и его дальнейшего исполнения.

13.12. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах: по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

**13.13. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие ПРИЛОЖЕНИЯ:**

**Приложение № 1: Показатели готовности квартиры – на 1 листе.**

**Приложение № 2: Выкопировка плана квартиры – на 2 листах.**

#### 14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**«Застройщик»:**

**ООО «Специализированный Застройщик «Строительное предприятие «Спасение»**  
185030, г.Петрозаводск, ул.Варламова, д.64  
ИНН 1001090344 КПП 100101001 ОГРН 1021000512972  
Р/сч 40702810422330001329 в филиале ПАО «БАНК «УРАЛСИБ», г. Санкт-Петербург  
БИК 044030706 К/сч 30101810800000000706

**«Дольщик»:**

почтовый адрес: \_\_\_\_\_, телефон для связи: \_\_\_\_\_,  
e-mail: \_\_\_\_\_.

#### 15. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

**ПОКАЗАТЕЛИ ГОТОВНОСТИ КВАРТИРЫ  
(БЕЗ ОТДЕЛКИ)**

<b>1.</b>	<b>Жилые комнаты, кухня, коридор (высота 2,55 м.)</b>	
1.1.	Пол – фиброцементная стяжка	+
1.2.	Стены – монолитный железобетон (без отделки, класс поверхности А6)	+
1.3.	Потолок – монолитный железобетон (без отделки, класс поверхности А6)	+
1.4.	Разводка квартирной электрической сети, установка приборов (розетки, выключатели) согласно проекту, осветительные приборы — лампочки в патронах Е27. Счетчик электроэнергии в этажном щите. Групповые автоматические выключатели — в квартирном щите	+
1.5.	Окна, балконные двери – из ПВХ профиля со стеклопакетами (двухкамерные стеклопакеты с тройным остеклением). Оконные проемы без отделки, подоконники не установлены	+
1.6.	Входная дверь – металлическая временная. Дверной проем без откосов	+
1.7.	Межкомнатные перегородки установлены в соответствии с проектом из ГКЛ (без шпаклевки). Межкомнатные двери не установлены.	+
1.8.	Теплоснабжение — радиаторы. Квартирный счетчик тепла проектом не предусмотрен, не установлен	+
1.9	ГВС, ХВС (на кухне) оборудуются отсечными кранами на отводах от стояков (отсечные краны устанавливаются в зоне планируемой мойки) без разводки труб по квартире. Канализация оборудуется заглушками на отводе к стояку (в зоне планируемой мойки) без разводки труб по квартире. Сантехнические приборы не установлены.	+
<b>2.</b>	<b>Санузел</b>	
2.1.	Пол - гидроизоляция оклеечная, стяжка	+
2.2.	Стены – монолитные железобетонные (без отделки, класс поверхности А6), санузловая перегородка из кирпича оштукатурена цементно-песчаным раствором (класс поверхности К2), короб из влагостойкого ГКЛ (без отделки), железобетонный вентиляционный блок (без отделки)	+
2.3.	Потолок – монолитный железобетон (без отделки, класс поверхности А7)	+
2.4.	Установлены розетки, выключатель, осветительный прибор — лампочка в патронах Е27	+
2.5.	ГВС, ХВС оборудуются отсечными кранами на отводах от стояков (отсечные краны устанавливаются в помещении санузла сразу после выхода отводов из короба) без разводки труб по квартире. Канализация оборудуется заглушками на отводе к стояку (заглушка устанавливается в помещении санузла сразу после выхода отвода из ГКЛ короба) без разводки труб по квартире. Установлены	+

	счетчики ХВС и ГВС. Сантехнические приборы не установлены.	
<b>3.</b>	<b><i>Балкон (холодный)</i></b>	
3.1.	Выполнено металлическое ограждение, зашито металлопрофилем, остеклен (профиль алюминиевый, открывающиеся створки раздвижные, остекление одинарное)	+
3.2.	Пол — бетонная плита, без стяжки	+
<b>МЕСТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ</b>		
	Пол лестничных площадок, коридоров и лифтовых холлов – плитка	+
	Стены – окрашены водоэмульсионной краской	+
	Потолок – окрашен водоэмульсионной краской	+
	Стены лифтового холла на высоту 1.5м облицованы плиткой	+
	Стены лифтовой шахты (в границах лифтового холла) на всю высоту облицованы плиткой	+
	Установлены светильники	+
	Входная дверь в подъезд – алюминиевая дверь в составе алюминиевого витража	+
	Установлены два лифта (грузопассажирские, грузоподъемность — 1000 кг)	+
	Установлены почтовые ящики	+
	Над входной дверью со стороны улицы установлена табличка с наименованием подъезда и номерацией квартир	+

На здании установлены адресные таблички. Инженерные сети, фасад, благоустройство дворовой территории сдается заинтересованным организациям в соответствии с техническим регламентом в области градостроительства.

**Застройщик:**

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ /                      /

\_\_\_\_\_ /                      /

**ВЫКОПИРОВКА ПЛАНА КВАРТИРЫ,  
СОГЛАСОВАННАЯ СТОРОНАМИ**

Объект: Многоквартирный жилой дом, со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по ул. Зайцева в г. Петрозаводске

**КВАРТИРА № \_\_\_\_ (\_\_\_\_ этаж)**

**Площадь квартиры по договору \_\_\_\_ кв.м,**

**в том числе:**

**общая площадь квартиры — \_\_\_\_ кв.м.**

**и площадь балкона (с коэффициентом 0,3) \_\_\_\_ кв.м.**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**«Застройщик» :**

---

**«Дольщик»:**

---

---

Объект: Многоквартирный жилой дом, со встроенно-пристроенными нежилыми  
помещениями по ул. Зайцева в г. Петрозаводске

Ситуационный план \_\_\_\_\_ этажа

Площадь квартиры по договору \_\_\_\_\_ кв.м.,  
в том числе: общая площадь квартиры - \_\_\_\_\_ кв.м. и площадь балкона (с коэффициентом 0,3) \_\_\_\_\_ кв.м

Застройщик : ООО «Специализированный застройщик «СП «Спасение» \_\_\_\_\_ /

Дольщик: \_\_\_\_\_ /