# ДОГОВОР №

# участия в долевом строительстве жилья

п. Шексна Вологодской области «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «СК ЖилРегионСтрой»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующей на основании устава, с одной стороны,

и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту - Договор), руководствуясь Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется в предусмотренный условиями договора срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц (подрядных и субподрядных организаций) построить (создать) многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующий объект Участнику долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства.

1.2. Под объектом долевого строительства в соответствии с настоящим договором понимается: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ квартира строительный номер \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., расположенная на \_\_ (\_\_\_\_\_\_) этаже, с лоджией фактической площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (с коэф. 0,5 = \_\_\_\_ кв.м.), входящая в состав объекта: Многоквартирный жилой дом**, **расположенный по адресу: Вологодская область, Шекснинский район, п. Шексна, ул. Исполкомовская, на земельном участке с кадастровым номером 35:23:0304008:238.** Разрешение на строительство № 35-23-2-2024 от 14 марта 2024 г. выдано Администрацией Шекснинского муниципального района Вологодской области

1.3. Расчетная площадь, используемая для расчета стоимости объекта долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., с учетом лоджии площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м., рассчитанной с применением понижающего коэффициента 0,5. (Приложение №2).

Площадь лоджии не включается в общую площадь объекта долевого строительства. Строительный номер объекта долевого строительства, площадь объекта долевого строительства, адрес объекта долевого строительства являются ориентировочными на день подписания настоящего договора. Стороны пришли к соглашению достоверной считать характеристику квартиры (номер, площадь, адрес), указанную в акте приема-передачи объекта долевого строительства.

Окончательный размер общей площади Квартиры будет определен по данным Кадастрового инженера. Изменение общей площади квартиры, являющейся объектом долевого строительства, на величину не превышающую пять процентов, является допустимым.

1.4. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта недвижимости на дату заключения Договора.

1.5. Строительство указанного в п. 1.2 настоящего договора многоквартирного жилого дома будет осуществляться на основании проектно-сметной документации, положительного заключения государственной экспертизы, разрешения на строительство и других правоустанавливающих документов.

1. **Цена договора**

2.1. Для создания Квартир с потребительскими качествами (Приложение № 3) Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику денежные средства.

Общая цена договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** (НДС не облагается)**.**

Цена договора является окончательной, изменению не подлежит.

В случае допустимого отклонения фактической общей площади (по данным кадастрового инженера) от ориентировочной общей площади (проектной), как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, Застройщик не производит перерасчет стоимости договора.

2.2. Оплата по настоящему договору производится в следующем порядке:

- сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** вносится на специальный эскроу-счет после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии по Вологодской области, в течение **2 (двух) рабочих дней**, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу- агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8-800-555-55-50 – для мобильных и городских

Депонент: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СК ЖилРегионСтрой»

Депонируемая сумма: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**

2.3. В платежном документе Участник долевого строительства в качестве основания платежа указывает: **«Оплата в соответствии с договором № \_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года».**

2.4. Расчет считается произведенным в полном объеме с момента зачисления денежных средств на эскроу счет.

2.5. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном п. [6](#Par154) настоящего договора.

2.6. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном [п.](#Par154) 6 настоящего договора.

2.7. 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. Сумма неустойки (пени) удерживается при перечислении платежа в первоочередном порядке.

2.8. Экономия денежных средств, образовавшихся у Застройщика после окончания строительства, остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением.

1. **Права и обязанности сторон**

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Осуществлять ведение общих дел, вытекающих из настоящего договора;

3.1.2. Вести учет денежных средств всех участников долевого строительства, участвующих в совместном строительстве многоквартирного жилого дома;

3.1.3. Распоряжаться денежными средствами в соответствии с целями, указанными в настоящем договоре;

3.1.4. Организовать выполнение строительно-монтажных работ.

3.1.5. Подготавливать документы на оформление права собственности участника долевого строительства на жилое помещение, причитающееся ему по настоящему договору.

3.1.6. Сдать указанный в п. 1.2 настоящего договора объект долевого строительства в эксплуатацию в \_\_\_\_ квартале 20\_\_ года, с предоставлением указанной квартиры, построенной в соответствии с проектно-сметной документацией. **Стороны пришли к соглашению о допускаемом досрочном исполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.**

3.2. Сроки окончания строительных работ и сдача многоквартирного жилого дома в эксплуатацию могут быть изменены при следующих обстоятельствах:

- ненадлежащее финансирование участниками долевого строительства по плановым взносам на текущий период;

- изменение нормативной, технической, экологической, финансовой документации, необходимость пере проектирования и приводящих к дополнительным затратам времени и (или) денежных средств. Первоначальный срок строительства продлевается соразмерно этому времени. В случае принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления, актов или решений приостанавливающих выполнение строительных работ на объекте, срок сдачи объекта увеличивается на период действия принятых актов.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Обеспечить финансирование строительства многоквартирного жилого дома согласно части 2 настоящего договора.

3.3.2. С момента подписания акта приема-передачи участник долевого строительства обязан поддерживать квартиру, общее имущество многоквартирного жилого дома в исправном, безопасном и пригодным для эксплуатации в соответствии с его назначением состоянии.

1. **Гарантии качества**

**4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего договора, требованиям** [**технических регламентов**](http://internet.garant.ru/document?id=12029354&sub=2024)**, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.**

При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

**4.2. В случае если Квартира будет создана Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) вышеуказанных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.**

4.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

4.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства

4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, 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.

4.6. Участник долевого строительства вправе 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, не превышающий 45 дней, исчисляемых с момента получения претензии от участника долевого строительства.

4.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет Застройщик.

1. **Передача объекта долевого строительства**

5.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется в течение двух месяцев после получения в установленном порядке в соответствии с п. 3.1.6. разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и полной оплаты стоимости квартиры.

5.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

5.4. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный [п.](#Par148) 5.3 настоящего договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в [п.](#Par150) 5.5. настоящего договора) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в [п.](#Par146) 5.2. настоящего договора). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с [п.](#Par148) 5.3. настоящего договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного жилого дома в соответствии с договором и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.6. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в проектной документации, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей по устранению недостатков.

5.7. В целях защиты прав и охраняемых законом интересов участников долевого строительства, Федеральным законом №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» исполнение обязательств застройщика по всем договорам, заключённым для строительства (создания) многоквартирного дома, обеспечивается залогом в силу закона земельного участка. При этом погашение записи об ипотеке в силу закона в отношении земельного участка и всего объекта незавершенного строительства осуществляется регистрирующим органом только после получения передаточных актов всеми участниками долевого строительства, на основании которых осуществляется государственная регистрация прав собственности всех участников долевого строительства.

1. **Расторжение договора**

6.1. 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 договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов»;

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.1.1. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.1.2. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке

6.2. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения 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.

6.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных [ч. 4](#Par107) и [5](#Par109) ст. 5 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном ч. 4 [ст. 8](#Par148) ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с п. 6.4. настоящего договора.

6.4. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п.6.1 настоящего договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным [п.](#Par165) 6.1.1 настоящего договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

6.5. В случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным [ч. 4](#Par107) и [5](#Par109) ст. 5 ФЗ № 214 «Об участие в долевом строительстве многоквартирных домов», застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

6.6. В случае нарушения застройщиком предусмотренных п. 6.2 и 6.5 настоящего договора срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса застройщик уплачивает участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата застройщиком денежных средств участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств застройщиком участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

6.7. При возврате застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения договора зачет требований по уплате участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной ФЗ № 214 «Об участие в долевом строительстве многоквартирных домов» или договором, не допускается.

6.8. Требования, предусмотренные пунктами 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 настоящего Договора, [не применяются](https://internet.garant.ru/#/document/12138267/entry/15404) к Застройщику, привлекающему средства дольщиков, размещаемых на эскроу счетах, за исключением случаев расторжения договора долевого участия по основаниям, возникшим после ввода объекта в эксплуатацию.

1. **Ответственность за нарушение обязательств**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора.

7.2. В случае если строительство (создание) многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

7.3. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется путем подписания дополнительного соглашения.

7.4. После возникновения у Участника права собственности на квартиру, Застройщик не несет ответственности за содержание, порчу квартиры и общего имущества многоквартирного дома, если к моменту перехода права собственности, Участник не проявил необходимой заботливости по выбору способа управления многоквартирных домов.

1. **Уступка прав требований**

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Перевод Участником долевого строительства своего долга на другое лицо допускается с письменного согласия Застройщика и при отсутствии такого согласия является ничтожным.

Уступка прав требований по договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

О состоявшемся переходе прав требований по настоящему договору Участник долевого строительства уведомляет Застройщика в порядке, установленном законодательством Российской Федерации

8.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.3. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

8.4. Юридическое лицо, являющееся цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных пунктом 8.3 настоящего договора требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. **Исполнения обязательств по договору**

9.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором, и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

1. **Заключительные положения**

10.1. Договор заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

Право собственности на Квартиру переходит к участнику долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии по Вологодской области. Расходы по государственной регистрации права собственности несет участник долевого строительства.

10.2. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации договора и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

10.3. Договор может быть расторгнут в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

10.4. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомления об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

10.5. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один – для Управления Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии по Вологодской области.

10.6. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

**Реквизиты сторон:**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**Специализированный застройщик «СК ЖилРегионСтрой»**

Юридический адрес:

162602, Россия, Вологодская область, г. Череповец, ул. Комарова 11А

Местонахождение:

162602, Россия, Вологодская область, г. Череповец, ул. Комарова 11А

ИНН 3528311458, КПП 352801001.

р/с № 40702810512000010290 в Вологодском отделении № 8638 ПАО Сбербанк

БИК 041909644

к/с № 30101810900000000644.

Тел. 8-921-544-31-54; E-mail: sheksna-forum@yandex.ru

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Участник долевого строительства**:

**Тел.** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; **E-mail:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(ФИО полностью, собственноручно) (подпись)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к договору № \_\_\_\_\_

от \_\_\_.\_\_\_\_\_\_.20\_\_\_\_ г.

**План**

Планируемая общая площадь объекта \_\_\_\_\_ кв.м, квартира № \_\_\_\_ (этаж \_\_, подъезд \_\_)

Застройщик:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к договору № \_\_\_\_\_\_

от \_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_.20\_\_\_ г.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Основные характеристики многоквартирного дома **в соответствии с проектной документацией** | | | | |
| Местоположение многоквартирного дома | Вологодская область, Шекснинский р-н,  пос. Шексна, ул. Исполкомовская | | | |
| Вид многоквартирного дома | многоэтажный | | | |
| Назначение многоквартирного дома | Жилой дом | | | |
| Минимальное количество этажей в объекте: | 5 (пять) этажей | | | |
| Максимальное количество этажей в объекте: | 9 (девять) этажей | | | |
| Общая площадь многоквартирного дома | 6166,12 кв.м (площадь застройки – 918,77 кв.м) | | | |
| Материал наружных стен | Силикатный кирпич с утеплителем и облицовкой керамическим кирпичом | | | |
| Материал поэтажных перекрытий | Сборный железобетон | | | |
| Класс энергоэффективности | А + | | | |
| Класс сейсмостойкости | п. Шексна характеризуется сейсмической активностью менее 6 баллов, специальные антисейсмические мероприятия в проекте не предусмотрены. | | | |
| **Основные характеристики жилого помещения**  **в соответствии с проектной документацией** | | | | |
| Назначение объекта долевого строительства | Жилое помещение | | | |
| Этаж, на котором расположен объект долевого строительства | \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) | | | |
| Площадь объекта долевого строительства, включая его общую площадь | \_\_\_\_\_ кв.м., в том числе общая площадь \_\_\_\_\_ кв.м. и площадь лоджии \_\_\_\_ кв.м., рассчитанная с применением понижающего коэффициента 0,5 | | | |
| Количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджии, веранд, балконов, террас | | Комнаты | | |
| 1 | Комната | кв.м. |
| Помещения вспомогательного использования | | |
| 1 | Кухня | кв.м. |
| 1 | Прихожая | кв.м. |
| 1 | Санузел | кв.м. |
| Лоджии, веранды, балконы, террасы | | |
| 1 | Лоджия (коэф. 0,5) | кв.м. |
| Техническое состояние объекта долевого строительства | новое | | | |
| Строительный номер объекта долевого строительства | \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) | | | |

Застройщик:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к договору № \_\_\_\_\_\_

от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

## ПЕРЕЧЕНЬ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КАЧЕСТВ КВАРТИРЫ

**в строящемся жилом доме в пос. Шексна Вологодской области, расположенном по адресу: Вологодская область, Шекснинский район, п. Шексна, ул. Исполкомовская**

|  |  |
| --- | --- |
| Общие характеристики | |
| фундаменты стен | Блоки фбс и фундаментные подушки |
| наружные стены | Силикатный кирпич с утеплителем и облицовкой керамическим кирпичом |
| перекрытия | Сборный железобетон, плиты ПК |
| кровля | Плоская с внутренними водостоками, техноэласт ЭПП,  Техноэласт ЭКП |
| внутренние стены | Силикатный кирпич, силикатные перегородочные плиты |
| лестничные площадки и марши | Сборные железобетонные |
| двери входные в квартиры | Металлические c порошковым покрытием |
| межкомнатные двери | нет |
| внутренние разводки отопления | радиаторы стальные панельные, трубы металлопласт |
| внутренние разводки:  -холодного и горячего водоснабжения  - учет воды | Полипропилен  Приборы учета расхода холодной и горячей воды в каждой квартире |
| электропроводка в квартире | нет |
| приборы учета расхода электроэнергии | электрический счетчик в общем щитке на лестничной площадке |
| приборы учеты расхода тепловой энергии | тепловой счетчик в общем щитке на лестничной площадке |
| Сети связи | Домофон; телевидение, интернет в общем щитке на лестничной площадке |
| Пожарная сигнализация | Жилые помещения квартир (кроме санузлов, ванных комнат) оборудованы автономными дымовыми пожарными извещателями |
| **Комната** | |
| оконные блоки и лоджии | Остекление окон, лоджий– стеклопакеты |
| пол | Цементная стяжка армированная полипропиленовым фиброволокном |
| стены | Штукатурка по кирпичным стенам, шпаклевка  по штукатурке и перегородкам |
| потолок | затирка рустов |
| **Санузел** | |
| потолок | затирка рустов |
| стены | Штукатурка по кирпичным стенам |
| пол | Цементная стяжка армированная полипропиленовым фиброволокном |
| сантехоборудование | нет |
| **Кухня** | |
| оконные блоки и лоджии | Остекление окон, лоджий– стеклопакеты |
| стены | Штукатурка по кирпичным стенам, шпаклевка  по штукатурке и перегородкам |
| потолок | затирка рустов |
| пол | Цементная стяжка армированная полипропиленовым фиброволокном |
| Мойка, смеситель | нет |
| плита | нет |
| **Прихожая** | |
| потолок | затирка рустов |
| стены | Штукатурка по кирпичным стенам, шпаклевка  по штукатурке и перегородкам |
| пол | Цементная стяжка армированная полипропиленовым фиброволокном |

Застройщик:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_