

ПРОЕКТ ДОГОВОРА № ДУ—20 (год)-номер КВАРТИРЫ
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Город Вологда Вологодской области

дата года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Строительная компания «Домстрой», в лице директора Полякова Дмитрия Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин(ин), именуемая(ый) в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**»,

заключили настоящий договор о нижеследующем.

Стороны договорились, что нижеприведенные термины, употребляемые в тексте настоящего договора, имеют следующие значения:

«**Дольщик**» - участник долевого строительства, денежные средства которого привлекаются Застройщиком для строительства жилого дома на основании настоящего договора.

«**Застройщик**» - юридическое лицо, привлекающее денежные средства Дольщиков для строительства на основании полученного разрешения на строительство Жилого дома на имеющемся у него земельном участке с кадастровым номером 35:24:0402005:3564, общей площадью 1785 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажные жилые дома, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", переулок Индивидуальный.

«**Договор аренды**» - договор аренды земельного участка с правом выкупа № 6 от 08.02.2018 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.03.2018 года внесена запись за № 35:24:0402005:3564-35/001/2018-3.

«**Жилой дом**» – 50-квартирный, одноподъездный, 10-этажный жилой дом с количеством этажей 11, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование «город Вологда», переулок Индивидуальный, со следующими характеристиками:

- общая площадь жилого здания – 5604,25 кв.м., в том числе общая площадь квартир (с учетом лоджий) 3655,65 кв.м., жилая площадь квартир 2070,30 кв.м.;
- количество этажей – 11 в т.ч. жилых этажей - 10;
- строительный объем – 17823,0 куб. м.;
- высота этажа от пола до потолка с 1-го по 9-ый жилой этажи включительно 2,7 м., на 10-м жилом этаже высота 3,0 м.
- наружные стены - из керамического кирпича марки КМ-р, с облицовкой керамическим лицевым кирпичом;
- поэтажные перекрытия - из сборных железобетонных плит;
- класс энергоэффективности - высокий;
- класс сейсмостойкости дома: г. Вологда характеризуется сейсмической интенсивностью 6 и менее баллов, соответственно специальные антисейсмические мероприятия в проекте не предусмотрены.

«**Квартира (жилое помещение)**» - квартира в Доме, которая имеет следующие проектные характеристики: ___ комнатная квартира №___, проектной общей площадью ___ кв. м, в том числе общей проектной жилой площадью ___ кв. м., в том числе: жилых комнат проектной площадью ___ кв. м., общей проектной площадью нежилых и вспомогательных помещений ___ кв. м., в том числе: кухня (кушняя ниша) проектной площадью ___ кв. м., коридор проектной площадью ___ кв. м., ванная комната проектной площадью ___ кв. м., туалет проектной площадью ___, с лоджией проектной площадью ___ кв. м., рассчитанной с коэффициентом 0,5, расположенная на ___ этаже Дома.

В целях описания планировки Квартиры (расположения помещений в Квартире относительно друг друга) и указания местоположения Квартиры на плане этажа строящегося Дома к настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью План Квартиры (**Приложение №1**), соответствующий проектной документации, при этом все размеры (площади), указанные на Плате Квартиры, являются проектными. Стороны предвидят и согласны с возможностью изменения вышеуказанных номеров, проектных размеров (площадей) Квартиры в соответствии с данными технического паспорта на Дом, выданного уполномоченным лицом по результатам первичной технической инвентаризации Дома (далее – «Технический паспорт»).

«**Объект долевого строительства**» - **Квартира или Нежилые помещения** и общее имущество в Доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и входящие в состав Дома.

«**Общее имущество в Доме**», подлежащие передаче Дольщику после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и входящие в состав Дома.

В состав общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства (дольщиков) после регистрации права собственности на Квартиру, входят:

- крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, лестницы;
- входы в подвал, крыльца, тамбуры, внеквартирные коридоры, лестнично-лифтовые узлы, вентиляционные шахты, машинные помещения лифтов, технический этаж, световые приямки;
- подвал с инженерными коммуникациями, помещениями теплового узла, водомерного узла с насосной

станцией, электрощитовой, помещением уборочного инвентаря;

- лифты, электрооборудование в электрощитовых, тепломеханическое оборудование тепловых пунктов, водомерный узел с регулирующей и запорной арматурой, насосные станции;

- внутридомовые инженерные сети с оборудованием, расположенным на сетях, и находящимся за пределами или внутри жилых помещений, и предназначенные для обслуживания более одной квартиры:

в том числе сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения с регулирующей, запорной арматурой и общедомовыми приборами учета,

сети энергоснабжения с электротехническим оборудованием и общедомовыми приборами

учета, сети связи с оборудованием, расположенным в слаботочных нишах;

- земельный участок, на котором расположен жилой дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами благоустройства и озеленением, наружные инженерные сети до границ балансового разграничения.

Размер доли Дольщика в праве общей долевой собственности на общее имущество в Доме определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В жилом доме имеются «**Нежилые помещения**», общей площадью **145,11 кв.м. не входящие в состав общего имущества дома**. Застройщик вправе привлекать к финансированию строительства данных помещений третьих лиц, путем заключения с ними договоров участия в долевом строительстве, при этом, после окончания строительства право собственности на эти помещения переходят к лицам, финансировавшим их строительство.

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется в срок **до 30 декабря 2019 года** своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать в срок, указанный в п. 1.3 настоящего договора, Объект долевого строительства Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Дольщик не вправе претендовать на передачу ему в собственность иных помещений, расположенных в Доме, кроме Объекта долевого строительства.

1.3. После выдачи органом местного самоуправления города Вологды разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при условии надлежащего выполнения Дольщиком обязательств, принятых им на себя по настоящему договору и иным договорам, заключенным между Дольщиком и Застройщиком, Застройщик обязуется передать Дольщику Объект долевого строительства по акту приема-передачи **до 01.09.2020 года**.

1.4. Дольщик вносит свой вклад путем инвестирования строительства одной _____ комнатной квартиры № _____ **(прописью)**, проектной общей площадью **цифрами (прописью) кв. м**, в том числе проектной жилой площадью **цифрами (прописью) кв. м**, расположенной на **цифрами (прописью) этаже**, с лоджией проектной площадью **цифрами (прописью) кв. м**, рассчитанной с коэффициентом 0,5, не включенной в проектную общую площадь Квартиры.

1.5. Квартира передается Дольщику **в следующем состоянии:**

полы: в жилых комнатах, кухне, прихожей и коридорах, в санузле, туалете и ванной комнате – полусухая цементно-песчаная стяжка;

перекрытия: в комнате, кухне, прихожей, коридорах, санузле и ванной комнате – сборные железобетонные из многослойных плит с заделкой рустов между плитами цементным раствором с монолитными заделками и штукатуркой монолитных поверхностей;

стены: в комнатах, кухне, прихожей и коридорах, в санузле и ванной комнате – штукатурка цементно-песчаным раствором;

перегородки: из однослойных силикатных блоков;

входные двери: металлические, межкомнатные двери не устанавливаются;

окна и балконные двери в квартирах: ПВХ профиль с двухкамерными стеклопакетами без москитных сеток, с фурнитурой.

Остекление лоджий и балконов: ПВХ и теплый алюминий.

Квартира передается Участнику долевого строительства со следующим **внутриквартирным оборудованием:**
электротехнические работы с установкой розеток, выключателей, звонка с кнопкой на 220 В электроснабжение – от вводно-распределительного устройства (ВРУ) здания с разводкой от поэтажных щитов освещения;

водоснабжение - стояки и подводки к сан.приборам из полипропиленовых труб, с установкой счетчиков горячей и холодной воды, крана для подключения устройства внутриквартирного пожаротушения;

канализация - из полипропиленовых труб;

отопление - трубы стальные с вертикальными стояками, с установкой радиаторов отопления;

санузлы – без установки унитазов, ванн, смесителем для душа;

кухни – без установки мойки и смесителя;

вентиляция – приточно-вытяжная с естественным побуждением и удалением воздуха через вентканалы, приток воздуха в комнаты и кухни осуществляется через открывающиеся фрамуги окон и клапаны инфильтрации воздуха (КИВ), встраиваемые в оконные блоки;

телефонизация, телевидение - с применением технологии GPON (пассивные оптические сети) от слаботочных

ниш до квартиры предусмотрена прокладка труб для ввода кабелей.

1.5.1. Отделочные работы в квартирах, **не входящие в перечень выполняемых работ**: чистовая отделка стен и потолков, устройство чистых полов, заполнение внутриквартирных проемов, оклейка стен обоями, окраска стен, облицовка стен плиткой, окраска потолков, а также все иные виды работ, связанные с внутренней отделкой и обустройством Объекта долевого строительства. Дольщик выполняет за свой счет, после подписания передаточного акта на Объект долевого строительства. Дольщик **собственными силами и за свой счет выполняют в квартире установку ванны, межкомнатных дверей, электрической плиты, мойки, смесителей.**

Застройщик оставляет за собой право на изменение материалов и оборудования, перечисленного в настоящей пункте, без согласования с Дольщиком если указанное изменение не влечет за собой ухудшения качества передаваемой квартиры и увеличения цены договора.

1.6. Стороны договорились, что номер Квартиры и ее характеристики, указанные в п. 1.5 настоящего договора, откорректируются после производства инвентаризации жилого дома уполномоченной организацией. В случае, если после обмера уполномоченной организацией, общая площадь Квартиры (с учетом площади лоджии с поправочным коэффициентом 0,5) будет отличаться от общей площади Квартиры указанной в п. 1.4 настоящего договора, то стороны производят соответствующие расчеты по возврату или доплате суммы, рассчитанной исходя из стоимости квадратного метра приведенной площади в размере _____ (_____) **рублей ____ копеек.** Передача Квартиры в собственность Участникам долевого строительства и последующие расчеты между сторонами производятся по данным технического паспорта на Дом, изготовленного по заказу Застройщика.

1.6.1. Датой увеличения цены на основании п. 1.6 настоящего договора считается дата получения Дольщиком уведомления о соответствующей разнице между общей площадью Квартиры по данным Технического паспорта и проектной общей площадью Квартиры, указанной в настоящем договоре. Дольщик обязан уплатить сумму, на которую увеличилась цена, в срок не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения предусмотренного настоящим пунктом уведомления, путем перечисления денежных средств на указанный в разделе 11 настоящего договора расчетный счет Застройщика.

1.6.2. Датой уменьшения цены договора считается наиболее поздняя из двух дат: дата Технического паспорта либо дата выдачи органом местного самоуправления города Вологды разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. В случае уменьшения цены договора Застройщик обязан уплатить сумму, на которую уменьшилась цена, в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты уменьшения цены, путем перечисления на известный Застройщику счет, открытый на имя Дольщика в каком-либо банке.

2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Цена договора составляет **цифрами (прописью) рублей ____ копеек** и определена как произведение цены единицы общей приведенной площади помещения к общей приведенной площади помещения. Общая приведенная площадь помещения состоит из общей площади жилого помещения и площадью лоджии с понижающим коэффициентом 0,5.

2.2. Стоимость инвестирования строительства Квартиры, указанная в п. 2.1. настоящего договора изменению или индексации не подлежит, за исключением условий, предусмотренных пунктами 1.6. и 3.3.12.

2.3. Цена договора уплачивается Дольщиком за счет собственных денежных средств. Исполнение Дольщиком обязательств по уплате цены договора осуществляется в следующем порядке:

2.3.1. в размере _____ **рублей ____ копеек** на расчетный счет Застройщика № 40702810612000001329 в Вологодском отделении № 8638 ПАО Сбербанк г. Вологда, к/сч 30101810900000000644, БИК 041909644 в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора, не включая эту дату;

2.3.2. Оставшаяся сумма в размере _____ **рублей 00 копеек** уплачивается в следующем порядке:

2.3.3.1. сумма в размере _____ **рублей ____ копеек в срок до _____ и т.д.**

2.4. Расходы, указанные в пунктах договора 1.6. и 3.3.12. Дольщик возмещает Застройщику после окончания строительства Объекта, до момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

2.4.1. Оплата считается произведенной Дольщиком в момент внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, или иным путем по соглашению сторон, а датой исполнения Дольщиком обязательств, установленных пунктами 2.3., 1.6., 3.3.12. настоящего договора, считается дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.4.2. Цена договора определена сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Квартиры (себестоимость) и денежных средств на оплату услуг Застройщика, определяемую как разница между ценой, установленной настоящим договором и себестоимостью Квартиры. Разница между ценой договора и себестоимостью Квартиры после ввода Объекта в эксплуатацию становится собственностью Застройщика, которой последний распоряжается по своему усмотрению.

2.5. В **платежном документе** об уплате денежных средств, в счет исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 2.3., 1.6., 3.3.13. настоящего договора, в качестве назначения платежа должно быть указано:

«Платеж по Договору № ДУ-20 (год) - номер квартиры участия в долевом строительстве многоквартирного дома от дата года».

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц построить и передать Дольщику в эксплуатацию Объект долевого строительства в соответствии с п. 1.3., качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и по окончании строительства передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи.

3.1.2. Направить Дольщику в соответствии со статьей 8 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу либо лично вручить Дольщику под расписку сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика.

При этом, Застройщик дополнительно извещает Дольщика о получении разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в течение 14 дней с момента получения такого разрешения посредством опубликования объявления на сайте скдс.рф.

3.1.3. Нести установленные для него законодательством расходы по государственной регистрации настоящего договора, соглашений о его изменении (расторжении), об уступке прав требований по нему (в случаях, если заключение перечисленных в настоящем пункте соглашений обязательно для Застройщика в силу закона или настоящего договора либо осуществляется по инициативе Застройщика).

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства Дольщику, предусмотренное п. 1.3 настоящего договора.

3.2.2. Владеть, пользоваться и распоряжаться перечисленными Дольщиком денежными средствами в период действия настоящего договора на цели, предусмотренные в настоящем договоре.

3.2.3. В случае сдачи в эксплуатацию Объекта в зимнее время перенести выполнение предусмотренных проектной документацией работ по устройству верхнего покрытия дворовых проездов и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок по установке малых архитектурных форм, озеленению, а также покраске фасадов на ближайший благоприятный (летний) период в срок до 30 июня 2020 года.

3.3. Дольщик обязуется:

3.3.1. Внести все платежи в размерах, порядке и в сроки, установленные п. 2.1., 1.6., 3.3.12. настоящего договора.

3.3.2. Письменно информировать Застройщика об изменении фамилии, имени, отчества, паспортных данных, почтового адреса, состава семьи и иных обстоятельствах, которые имеют значение для надлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору, в течение 5 (Пяти) дней с момента таких изменений.

3.3.3. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения требования Застройщика, если право выставления такого требования предусмотрено настоящим договором), подписать дополнительное соглашение к настоящему договору.

3.3.4. После получения от Застройщика сообщения о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче **приступить к его принятию** в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

3.3.5. До момента подписания акта приема-передачи произвести с Застройщиком полный расчет по окончательной цене Квартиры, рассчитанной на основании пунктов 1.6. и 3.3.12. настоящего договора.

3.3.6. Не производить самостоятельно без письменного согласования с Застройщиком никаких действий с Квартирой, в том числе работ, указанных в пункте 1.5.1. настоящего договора, до подписания акта приема - передачи Квартиры.

Изменение планировки Квартиры может производиться только при условии получения требуемых согласований и разрешений в соответствии с Жилищным Кодексом РФ после государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру в установленном законом порядке.

3.3.7. Исползовать Квартиру для проживания.

3.3.8. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего договора.

3.3.9. В течение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Квартиры зарегистрировать в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области право собственности на Квартиру.

3.3.10. На момент подписания акта приема-передачи Квартиры заключить договор эксплуатации и технического обслуживания жилого дома с управляющей организацией.

3.3.11. Дольщик не вправе передавать в залог, перезалог, уступать иным образом права на залог или обременять земельный участок, а также строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Жилой дом, в том числе на незавершенное строительство.

3.3.12. Оплатить не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения от Застройщика требования о возмещении ему дополнительных расходов при вводе Объекта в эксплуатацию:

- оплата за присоединение к сетям водоснабжения, канализации, тепло-, и электроснабжения;
- оплата за выполнение работ по технической инвентаризации Объекта;
- затраты по приемке сетей эксплуатирующими организациями;
- техническое освидетельствование лифтов и регистрации Декларации соответствия лифтов требованиям технического регламента «О безопасности лифтов»,
- контрольно-исполнительные геодезические съемки подземных инженерных коммуникаций и др.

Дополнительные расходы Застройщика, указанные в настоящем пункте, компенсируются Дольщиком путем уплаты Застройщику суммы в размере 1,5 % (полтора) процента от цены Квартиры, указанной в пункте 2.1. настоящего договора.

3.3.13. С даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в полном объеме нести **расходы на** содержание Квартиры, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном Доме, и оплату коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством. В указанных целях возместить Застройщику расходы, фактически понесенные им на указанные цели после передачи Квартиры Дольщику, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента требования об этом Застройщика.

3.3.14. Представлять в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, все требующиеся от них документы, необходимые для **государственной регистрации** настоящего договора, соглашения о его изменении (расторжении), в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора, соглашения соответственно.

3.3.15. Нести установленные для них законодательством расходы по государственной регистрации настоящего договора, все расходы по государственной регистрации дополнительных соглашений к нему, соглашения о его расторжении, соглашений об уступке прав требований по нему (в случаях, если заключение перечисленных в настоящем пункте соглашений не обязательно для Застройщика в силу закона или настоящего договора либо осуществляется не по инициативе Застройщика), государственной регистрации своих прав в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.4. Дольщик имеет право:

3.4.1. Уступить право требования по настоящему договору в соответствии с условиями п.5 настоящего договора.

3.4.2. До подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 3.1.1 настоящего договора, и отказаться от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства до устранения Застройщиком указанного несоответствия.

4. Гарантийные обязательства.

4.1. На конструктивные элементы Дома, в том числе фундаменты, стены, плиты перекрытий и т.д., гарантийный срок составляет **5 (пять) лет** с даты выдачи органом местного самоуправления города Вологды Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет **3 (три) года** и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. На специфические и специально оговариваемые элементы Дома, в том числе санитарно-техническое оборудование (индивидуальные приборы учета потребления ресурсов), входные двери, Застройщик дает гарантию, установленную заводом-изготовителем (при наличии). Гарантия Застройщика ограничивается только недостатками (дефектами) строительно-производственного характера и не распространяется на недостатки (дефекты), обусловленные такими причинами, как: нормальный износ, естественное старение Объекта долевого строительства и его специфических элементов, неправильная эксплуатация и ремонт Объекта долевого строительства, его незаконное переустройство и (или) перепланировка (реконструкция), внешние воздействия (затопление, пожар, стихийное бедствие, действия третьих лиц и т.п.).

4.2. Ограниченная область действия гарантии.

4.2.1. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие:

- нормального износа, естественного старения Квартиры и ее частей;
- нарушения Дольщиком или третьими лицами требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры, инженерного оборудования, кровли и др., расположенных в жилом доме, в том числе «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г № 170, Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, являющейся приложением к акту приема-передачи Квартиры;
- ненадлежащего ремонта Квартиры, в том числе инженерных систем, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами;

- несанкционированных переустройства и/или перепланировки Квартиры, перемонтажа инженерных систем;
 - повреждения Квартиры и ее частей, вызванных внешними воздействиями (затоплением, пожаром и другими стихийными бедствиями);
 - несоблюдения Дольщиком температурно-влажностного режима согласно требований САНПиН в процессе ремонта или эксплуатации Квартиры (нерегулярное проветривание), повлекшее возникновение дефектов штукатурного и лакокрасочного слоев, отслоение обоевого покрытия.
- Дольщику рекомендуется обеспечивать надлежащую эксплуатацию установленных клапанов инфильтрации воздуха (КИВ). Ненадлежащая эксплуатация, демонтаж КИВ может повлечь нарушение режима вентиляции помещений, повышение влажности в Квартире.

В этих случаях ответственность за качество Квартиры, функционирование инженерных систем и соблюдение микроклимата в Квартире возлагаются на Дольщика и претензии Застройщиком не принимаются.

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен Дольщику согласно Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003г № 170 не рекомендуется устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах, вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации;

Не рекомендуется в первые два года эксплуатации устройство подвесных и натяжных потолков. В связи с технологической усадкой жилого дома возможно возникновение трещин штукатурного и лакокрасочного слоев, обоевого покрытия, что является допустимым по нормам СНиПа и ГОСТа.

4.3. Существенным нарушением требований к качеству Квартиры по настоящему договору считается, если Квартира не пригодна к проживанию.

4.4. Допускаются отклонения от горизонтали, вертикали, иные геометрические неровности стен, потолков, откосов, углов, проемов, если они находятся в пределах допусков, установленных нормативно-техническими документами. Данные отклонения не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры.

5. Уступка прав требований по договору

5.1. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору иному лицу допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации настоящего договора до подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства при одновременном переводе долга на нового Дольщика.

5.2. Уступка прав требований по настоящему договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Дольщик обязан в течение 2 (двух) рабочих дней с даты государственной регистрации уступки прав требований по настоящему договору представить Застройщику выписку из ЕГРП, подтверждающую факт регистрации.

6. Обеспечение исполнения обязательств по договору

6.1. Способом обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору является:

- залог земельного участка с кадастровым номером 35:24:0402005:3564 расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование «город Вологда», г. Вологда, пер. Индивидуальный, площадью земельного участка – 1785 +/- 15 кв. м, права аренды на земельный участок с кадастровым номером 35:24:0402005:3564 по договору аренды земельного участка с правом выкупа № 6 от 08.02.2018 года, а так же залог прав на жилой дом в порядке, предусмотренном ст.ст. 13-15 ФЗ № 214 от 30.12.2004г «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации.»;

6.2. Способом обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд, установленных ст.10 ФЗ № 214 от 30.12.2004г «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации.», Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 29.07.2017 N 218-ФЗ (ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства», адрес местонахождения: г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, ИНН 7704446429, КПП 770401001)». Проверить уплату взносов можно по ссылке: https://фонд214.pdf/ddu_check/

7. Ответственность Сторон.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. За нарушение предусмотренного настоящим договором срока передачи Квартиры Застройщик несет ответственность перед Дольщиком в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного п. 1.3 настоящего договора срока **передачи** Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере $\frac{1}{150}$ ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего договора за каждый день просрочки исполнения

обязательств. Если участником долевого строительства является юридическое лицо, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в размере $\frac{1}{300}$ ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего договора за каждый день просрочки исполнения обязательств.

7.2.1. В случае, если при приемке Квартиры Дольщиком будут обнаружены недостатки качества, скрытые дефекты, Застройщик обязуется в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента предъявления требований Дольщиком устранить указанные недостатки (дефекты). Если на их устранение требуются временные и материальные затраты, стороны согласуют сроки работ по их устранению отдельно, с учетом нормативных технических документов, регулирующих проведение таких работ. Замечания Дольщика и сроки их устранения оформляются путем подписания соответствующего акта и иного документа. Застройщик производит выполнение данных работ за свой счет без увеличения впоследствии цены договора.

7.3. В случае нарушения сроков внесения **платежей**, установленных п. 2.3. настоящего договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере $\frac{1}{300}$ ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. Просрочка Дольщиком внесения **платежа**, установленного п. 2.3. настоящего договора, в течение более чем два месяца, является основанием для *одностороннего отказа Застройщика* от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.5. За нарушение п. 3.3.6. настоящего договора Дольщик несет ответственность перед Застройщиком в виде уплаты штрафа в размере 150 000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей.

7.6. При задержке исполнения обязательств, предусмотренных п.п. 3.3.4. - 3.3.5. настоящего договора, Дольщик несет ответственность перед Застройщиком в виде:

- уплаты неустойки в размере 200 (Двести) рублей за каждый день просрочки исполнения обязательств;
- возмещения расходов по теплоснабжению, электроэнергии, охране Объекта и иным коммунальным услугам по эксплуатации дома пропорционально площади Квартиры;
- возмещения убытков, причиненных Застройщику вследствие непринятия по акту приема-передачи Квартиры Дольщиком, по причинам, не зависящим от Застройщика.

8. Расторжение договора.

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в случаях и в порядке, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством.

8.2. Любая из Сторон вправе отказаться от исполнения настоящего договора *в одностороннем порядке* в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором. При этом настоящий договор считается расторгнутым с момента направления письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения по почтовому адресу Стороны, указанному в настоящем договоре.

8.3. В случае расторжения настоящего договора *по соглашению Сторон*, а также *при одностороннем отказе Застройщика* от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных настоящим договором (исключая случаи, предусмотренные законом), Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства сумму денежных средств, внесенных к дате такого расторжения Дольщиком в соответствии с п. 2.3. настоящего договора, путем перечисления денежных средств на известный Застройщику счет, открытый на имя Дольщика в каком-либо банке, в течение 30 (тридцати) дней с даты расторжения настоящего договора.

8.4. В случае расторжения настоящего договора по соглашению Сторон, заключаемому по инициативе Дольщика (без вины Застройщика), возврат Застройщиком денежных средств производится не позднее 10 календарных дней с даты государственной регистрации соглашения о расторжении договора за вычетом денежных средств в размере 150 000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей, в счет возмещения понесенных Застройщиком расходов по подготовке, оформлению и регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

9. Форс-мажор.

9.1. Обстоятельствами, наступление которых освобождает Сторону от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по настоящему договору, являются обстоятельства непреодолимой силы и (или) их последствия, а также вооруженные конфликты, акты терроризма, объявленная и фактическая война, гражданские волнения, блокада, эмбарго, правовые акты государственных органов и органов местного самоуправления, аварийные и иные чрезвычайные ситуации, забастовки, массовые беспорядки, если такие обстоятельства непосредственно влияют на возможность Стороны исполнить соответствующее обязательство. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся чрезвычайные и не предотвратимые при данных условиях обстоятельства, возникшие помимо воли и желания Сторон, и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе, но не ограничиваясь этим, эпидемии, пожары, землетрясения, смерч, наводнения и другие природные стихийные бедствия.

9.2. При этом срок исполнения обязательства отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства, указанные в п. 9.1 настоящего договора.

10. Иные условия.

10.1. Дольщик в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком персональных данных Дольщика, то есть совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Кроме того, настоящим договором Дольщик дает согласие Застройщику поручать обработку персональных данных третьим лицам, на основании заключаемого с этими лицами договора, при условии соблюдения требований законодательства.

10.2. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора оплачиваются Сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются Сторонами в письменном виде и подлежат регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области. Расходы по государственной регистрации изменений и дополнений настоящего Договора оплачиваются Сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.4. Договор считается исполненным и подлежит прекращению с момента полной оплаты по договору и подписания сторонами акта приема-передачи на Квартиру. С момента подписания акта приема-передачи стороны не имеют претензий друг к другу по исполнению договора и произведенным расчетам.

10.5. Дольщик вправе с письменного согласия Застройщика уступить право требования по настоящему договору третьим лицам только после полной уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка права требования по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры. Уступка права требования подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области и все расходы по ее регистрации возлагаются на Дольщика.

10.6. Право собственности Дольщика на Квартиру возникает с момента государственной регистрации в установленном законом порядке. При возникновении права собственности на Квартиру у Дольщика одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

10.7. Техническая инвентаризация Объекта долевого строительства с выдачей технического паспорта, а также государственная регистрация права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области осуществляется Дольщиком своими силами и за свой счет.

10.8. Во всем, что не предусмотрено условиями настоящего договора, стороны руководствуются Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

10.9. Настоящий договор составлен на 5 (пяти) листах (включая Приложение №1 на 1 одном листе), скреплен печатью, в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и по одному экземпляру выдается Сторонам.

11. Регистрационные данные и подписи Сторон.

Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Строительная компания «Домстрой»

ОГРН 1143525008330, ИНН 3525324385, КПП 352501001

Адрес местонахождения: 160013, г. Вологда, ул. Конева, д. 16, кв.42

почтовый (фактический): 160000, г. Вологда, ул. Горького, д. 36, цокольный этаж, левое крыло

р/сч 40702810612000001329 в Вологодском отделении № 8638 ПАО Сбербанк г. Вологда,

к/сч 30101810900000000644
БИК 041909644

Директор ООО СЗ СК “Домстрой” _____ /Д.В. Поляков/
М.П.

Дольщик

ФИО:

Паспорт гражданина РФ:

Дата рождения:

Зарегистрирован по адресу:

Фактический адрес места проживания:

Телефоны для связи:

(подпись) (ФИО полностью)

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к Договору № ДУ—20 (год)-номер КВАРТИРЫ ____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома от дата года**

**План квартиры № цифрами на цифрами этаже в строящемся многоквартирном доме по адресу:
г. Вологда, переулок Индивидуальный.**

Общая планируемая площадь Объекта долевого строительства составляет цифрами кв.м

Застройщик

Директор ООО СЗ СК “Домстрой” _____/Д.В. Поляков/
М.П.

Дольщик

_____ / _____