

**ДОГОВОР № ДУ—2022-\_\_\_**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**Город Вологда**

\_\_\_\_\_ **2022 года**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Строительная компания «Домстрой», в лице директора Полякова Дмитрия Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Застройщик (Бенефициар), с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Участник, 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:

**Участники долевого строительства (Депоненты)** – граждане или юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Объекта, с целью возникновения в будущем у указанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Объекте.

**Застройщик** - юридическое лицо, привлекающее денежные средства Участников для строительства на основании полученного разрешения на строительство Жилого дома на имеющемся у него земельном участке.

**Земельный участок** - земельный участок с кадастровым номером 35:24:0304004:2831, общей площадью 1570 +/-14 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, г. Вологда, пер.Топольевый, принадлежащий Застройщику на праве аренды - договор аренды земельного участка с правом выкупа № 16 от 25.01.2022 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.02.2022 года внесена запись за № 35:24:0304004:2831-35/065/2022-3.

**Объект (Дом)** – 25-квартирный, одноподъездный, 5-этажный жилой дом с количеством этажей 6, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, г. Вологда, пер.Топольевый, со следующими характеристиками:

- общая площадь здания – 2343,14 кв.м., в том числе общая площадь квартир (с учетом лоджий с коэффициентом 0,5)- 1618,05 кв.м., жилая площадь квартир 748,95 кв.м.;
- количество этажей – 6 в т.ч. жилых этажей - 5;
- строительный объем – 8730,01 куб. м.;
- наружные стены - из керамического кирпича, с облицовкой керамическим лицевым кирпичом;
- поэтажные перекрытия - железобетонные плиты;
- класс энергоэффективности – высокий (В);
- класс сейсмостойкости дома: г. Вологда характеризуется сейсмической интенсивностью 6 и менее баллов, соответственно специальные антисейсмические мероприятия в проекте не предусмотрены.

**Объект долевого строительства - квартира (жилое помещение) или Нежилые помещения** и общее имущество в Доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и входящие в состав Объекта.

**Общее имущество в Объекте**, подлежащие передаче Участнику 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 (Участников) после регистрации права собственности на Объект долевого строительства входят:

- крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, лестницы;
- входы в подвал, крыльца, тамбуры, внеквартирные коридоры, вентиляционные шахты, световые приямки;
- подвал с инженерными коммуникациями (водомерный узел, электрощитовая, помещением уборочного инвентаря);
- электрооборудование в электрощитовых, 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 одного Объекта долевого строительства:

в том числе сети водоснабжения, водоотведения, газоснабжения 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 Участника 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 264,62 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.

**Договор счета эскроу** - трехсторонний договор специального банковского счета эскроу, заключаемый между Уполномоченным Банком (Эскроу-агентом), Участником долевого строительства (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу - агентом на имя Участника долевого строительства Счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

**Депонируемая сумма /Депонированная сумма** – денежные средства, перечисляемые / перечисленные Участником на Счет эскроу в счет уплаты Цены договора в целях передачи таких средств Уполномоченным Банком Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

**Счет эскроу (Эскроу-счет)** - специальный банковский счет эскроу, открываемый Уполномоченным Банком на имя Участника для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

**Уполномоченный Банк (Эскроу-агент)** - публичное акционерное общество «Сбербанк России», ОГРН 1027700132195, запись о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, внесена в ЕГРЮЛ Управлением МНС России по г. Москве 16.08.2002 г. (свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серии 77 №004856976), ИНН 7707083893/КПП 775001001, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 г.), осуществляющий открытие счета эскроу, учет и блокирование денежных средств, полученных от являющегося владельцем счета участника долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, передачу денежных средств застройщику, являющемуся стороной такого договора участия в долевом строительстве в соответствии с договором счета эскроу.

**Приведенная (проектная) площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, общую площадь, площадь всех подсобных помещений, а также площади балкона, лоджии и/или террасы, определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Общая приведенная (проектная) площадь Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета первоначальной Цены Договора.

**Приведенная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства** - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, общую площадь, площадь всех подсобных помещений, а также площади балкона, лоджии и/или террасы, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Объекта, выполненной уполномоченным на то органом, после окончания строительства Объекта, в установленном порядке. Понятие Приведенной (фактической) площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета окончательной Цены Договора.

**Площадь балконов, лоджий, террас** – площадь балконов, лоджий, террас по настоящему договору, рассчитывается с применением специального коэффициента в соответствие с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 ноября 2016 г. N 854/пр следующим образом:

- общая площадь всех лоджий с понижающим коэффициентом 0,5,
- общая площадь всех балконов с понижающим коэффициентом 0,3.

Площадь лоджий, балконов, террас используется для расчета, как в Проектной площади Объекта долевого строительства, так и в Фактической площади Объекта долевого строительства.

**Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходовемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства. Цена договора рассчитывается как произведение Приведенной площади Объекта долевого строительства и цены одного квадратного метра Объекта долевого строительства.

**Акт приема-передачи** – передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства, подписываемый сторонами. 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.

## 1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется в срок **до 30 октября 2023 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 Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Участник 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 окончания взаиморасчетов, проводимых между сторонами в соответствии с разделом 2 настоящего договора, Застройщик обязуется передать Участнику Объект долевого строительства по акту приема-передачи **и не позднее 31.12.2023 года.**

1.4. Объектом долевого строительства является жилое помещение в Объекте, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника.

У Участника при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.4.1. Проектные характеристики Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

**Номер квартиры: ,**

**Этаж ;**

**Количество комнат;**

**Приведенная (проектная) площадь Объекта долевого: кв. м, в том числе:**

**Площадь комнаты –кв. м; площадь комнаты – кв. м; площадь комнаты –кв. м;**

**Площадь кухни–кв. м;**

**Площадь ванны –кв. м; площадь туалета –кв. м; площадь санузла –кв.м;**

**Площадь коридоров –кв. м;**

**Площадь лоджии (с понижающим коэффициентом 0,5) –кв. м.**

Объект долевого строительства передается Участнику **в следующем состоянии:**

**стены наружные** – кирпичные из камней керамических с облицовкой керамическим кирпичом;

**стены внутренние** - из кирпича керамического пористого; в местах прохождения вентканалов -из кирпича керамического полнотелого;

**внутриквартирные перегородки** – из газобетонных блоков;

**перекрытия** - железобетонные панели с пустотами;

**стены:** штукатурка цементно-песчаным раствором;

**полы:** полусухая цементно-песчаная стяжка;

**входные двери:** металлические;

**окна и балконные двери в Объекте долевого строительства:** ПВХ профиль с двухкамерными стеклопакетами без москитных сеток, с фурнитурой, с установкой пластиковых подоконных досок.

**Остекление лоджий:** ПВХ профиль.

**Остекление эркера** – алюминиевый профиль.

1.4.2. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства со следующим **внутриквартирным оборудованием:**

**газоснабжение** – установка поквартирных счетчиков учета газа, сигнализаторов загазованности;

**система отопления и горячего водоснабжения** – индивидуальная разводка из сшитого полиэтилена трубопроводов отопления от двухконтурных газовых котлов, установленных в каждой квартире; радиаторы отопления биметаллические;

**электротехнические работы** - установка квартирного распределительного электрического щита (щита механизации) в пределах объекта долевого строительства, разводка по квартире, установка счетчика электрической энергии в составе этажного распределительного электрического щита, разводка к электрической плите;

**водоснабжение** - ввод в объект долевого строительства труб горячего и холодного водоснабжения с установкой приборов учета, крана для подключения устройства внутриквартирного пожаротушения;

**канализация** - устройство стояка канализации из полипропиленовых труб с заглушками;

**санузлы** – без установки унитазов, ванн, смесителя для душа, полотенцесушителя;

**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** - от слаботочных ниш до Объекта долевого строительства предусмотрена прокладка труб для ввода кабелей. Дальнейшее подключение – индивидуальное.

1.4.3. Отделочные работы в Объекте долевого строительства, **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 Участник выполняет за свой счет, после подписания передаточного акта на Объект долевого строительства. Участник **собственными силами и за свой счет выполняют в квартире установку ванны, межкомнатных дверей, электрической плиты, мойки, смесителей, полотенцесушителя.**

1.4.4. Застройщик оставляет за собой право на изменение материалов и оборудования, перечисленного в настоящей пункте, без согласования с Участником если указанное изменение не влечет за собой ухудшения качества передаваемой Объекта долевого строительства и увеличения цены договора. Стороны считают

внесение соответствующих изменений в проектную декларацию достаточным и не требующим подписания отдельного дополнительного соглашения к договору.

1.4.5. Стороны договорились, что номер Объекта долевого строительства и ее характеристики, указанные в п. 1.4 настоящего договора, могут быть откорректированы после производства инвентаризации жилого дома уполномоченной организацией.

## 2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Цена договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

и определена как произведение цены единицы общей приведенной площади помещения к общей приведенной (проектной) площади помещения. Стоимость инвестирования строительства Объекта долевого строительства, указанная в п. 2.1. настоящего договора изменению или индексации не подлежит, за исключением условий, предусмотренных пунктами 2.5. Расходы, указанные в пунктах договора 2.5. Участник возмещает Застройщику после окончания строительства Объекта, до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.2. Цена Договора вносится Участником на специальный эскроу-счет, открываемый Участником в Уполномоченном банке (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (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 №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.

2.3. Для обеспечения возможности расчетов по Договору Участник в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора открывает Эскроу-счет в Уполномоченном Банке (Эскроу-агент) с учетом следующего:

- Эскроу-агент:

Наименование: **акционерное общество «Сбербанк России»**

ИНН 7707083893/КПП 775001001, ОГРН 1027700132195

Место нахождения (адрес): 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19

Адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru

Телефон банка: 8-800-200-86-03

- **Депонент:** \_\_\_\_\_

- Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Строительная компания «Домстрой».**

- Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек. Депонируемая сумма вносится на срок условного депонирования, а именно: до **30.03.2024г.**

2.4. Цена договора уплачивается Участником в следующем порядке:

2.4.1. в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек на специальный эскроу-счет, открытый Участником в Уполномоченном банке (Эскроу-агент) в срок \_\_\_\_\_.

2.4.3. Оплата считается произведенной Участником с момента поступления Депонируемой суммы на счет Эскроу.

2.5. По соглашению Сторон и в соответствии п.2 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ Цена Договора, указанная в п.2.1 Договора, подлежит корректировке в случае изменения Приведенной площади Объекта долевого строительства, установленной по данным технической инвентаризации, с Приведенной площадью, указанной в п.1.4.1 Договора, в сторону увеличения либо уменьшения. Изменение общей площади и (или) общего объема Общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

2.5.1. Расчеты производятся на основании данных технической инвентаризации Объекта- после ввода Объекта в эксплуатацию.

В случае изменения Цены Договора в соответствии с настоящим пунктом корректировка Цены производится без заключения дополнительного соглашения.

2.5.2. В случае, если после обмера уполномоченной организацией, **Приведенная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства** будет отличаться от общей **Приведенной (проектной) площади Объекта долевого строительства**, указанной в п. 1.4.1. настоящего договора, то стороны производят соответствующие расчеты по возврату или доплате суммы, рассчитанной исходя из стоимости квадратного метра приведенной площади в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек. Передача Объекта долевого строительства в собственность Участникам долевого строительства и последующие расчеты между сторонами производятся по данным технического паспорта на Дом, изготовленного по заказу Застройщика.

Участник 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.**

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 Участника в каком-либо банке.

2.6. Если Застройщик не сможет получить денежные средства в размере Цены Договора со Счета эскроу от Уполномоченного банка (Эскроу-агента) в течение срока условного депонирования, в том числе по причине просрочки исполнения Участником своих обязательств по Договору, последний будет обязан внести соответствующую сумму непосредственно Застройщику в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента с момента получения соответствующего требования Застройщика после ввода объекта в эксплуатацию и в любом случае до передачи ему Объекта долевого строительства.

2.6.1. Если по окончании срока условного депонирования Застройщик получает со Счета эскроу денежные средства в меньшем размере, чем Цена Договора, все расчеты между Участником и Застройщиком осуществляются напрямую между сторонами. Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика и в любом случае до передачи ему Объекта долевого строительства обязан внести соответствующую сумму непосредственно Застройщику.

В случаях, указанных в настоящем пункте, датой исполнения обязательства по оплате Цены договора, считается дата внесения денежных средств на расчётный счёт Застройщика.

### **3. Права и обязанности Сторон.**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц построить и передать Участнику в эксплуатацию Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.2. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию направить уведомление о передаче Участнику Объекта долевого строительства.

При этом, Застройщик дополнительно извещает Участника 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).

3.1.4. До определения собственниками помещений способа управления многоквартирным домом, Застройщик обязан либо самостоятельно осуществлять управление домом, при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным законодательством Российской Федерации, либо не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию обязан заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией в соответствии с п. 14 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ.

#### **3.2. Застройщик имеет право:**

3.2.1. **Досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику.**

3.2.2. 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 2022 года.

3.2.3. В случае отказа Уполномоченного Банка от заключения Договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком Договора счета эскроу с Участником, являющимся стороной Договора, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального Закона 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 РФ».

#### **3.3. Участник обязуется:**

3.3.1. Внести все платежи в размерах, порядке и в сроки, установленные разделом 2 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. 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.

3.3.4. Участник не имеет права отказываться от приёмки Объекта долевого строительства, за исключением случаев наличия в нем существенных недостатков, исключающих его использование, как жилое помещение, которые не могут быть устранены.

3.3.5. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п.3.3.3. Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 7

(семи) рабочих дней со дня получения Участником уведомления о необходимости принятия Объекта долевого строительства, либо по истечении срока, предусмотренного для принятия Объекта долевого строительства после устранения недостатков, указанного в Акте осмотра, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику. При этом неявка Участника для осуществления осмотра Объекта долевого строительства, стороны согласились признать отказом Участника от его осмотра и согласием Участника на подписание акта приема-передачи Объекта долевого строительства без претензий без предварительного осмотра.

3.3.6. Не производить самостоятельно без письменного согласования с Застройщиком никаких действий с Объектом долевого строительства, в том числе ремонтных работ, до подписания акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

Изменение планировки Объекта долевого строительства может производиться только при условии получения требуемых согласований и разрешений в соответствии с Жилищным Кодексом РФ после государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства в установленном законом порядке.

3.3.7. Использовать Объект долевого строительства для проживания.

3.3.8. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства зарегистрировать в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области право собственности на Объект долевого строительства .

3.3.9. С даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства в полном объеме нести **расходы на** содержание Объекта долевого строительства, 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.

3.3.10. 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.

3.3.11. 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.

3.3.12. Участник уведомлен, что нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Объекта) на Земельном участке, на котором осуществляется строительство и до момента ввода Объекта в эксплуатацию, запрещается.

3.3.13. Участник ознакомлен с проектной декларацией Объекта и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства и иные сведения, подлежащие представлению в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.3.14. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.3.15. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.3.16. С момента передачи участнику объекта долевого строительства, право залога, возникшее на основании кредитного договора (договора займа) с Уполномоченным Банком, не распространяется на данный объект долевого строительства. Возникший на основании договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, залог земельного участка, находящегося у застройщика в собственности, либо залог права аренды или права субаренды земельного участка прекращается с момента передачи участнику долевого объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном земельном участке.

#### **3.4. Участник имеет право:**

3.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

3.4.2. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

#### **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** со дня передачи объекта долевого строительства. 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), но не более 3-х лет. 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) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие:

- нормального износа, естественного старения Объекта долевого строительства и ее частей;
- нарушения Участником или третьими лицами требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, 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 Объекта долевого строительства ;
- ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами;
- несанкционированных переустройства и/или перепланировки Объекта долевого строительства, перемонтажа инженерных систем;
- повреждения Объекта долевого строительства и ее частей, вызванных внешними воздействиями (затоплением, пожаром и другими стихийными бедствиями);
- несоблюдения Участником температурно-влажностного режима согласно требований САНПиН в процессе ремонта или эксплуатации Объекта долевого строительства (нерегулярное проветривание), повлекшее возникновение дефектов штукатурного и лакокрасочного слоев, отслоение обоевого покрытия.

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 Объекта долевого строительства по настоящему договору считается, если Объект долевого строительства не пригоден 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 Объекта долевого строительства.

#### **5. Уступка прав требований по договору**

5.1. До полного исполнения Участником обязательств по оплате Цены договора, исчисленной исходя из приведенной (фактической) площади Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 2 Договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому Участнику возможна только при одновременном переводе долга на нового Участника, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве.

5.2. Уступка прав требований и перевод долга по Договору иному лицу в соответствии с ч. 2 статьи 382 ГК РФ и ст.11 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства при условии получения письменного согласия Застройщика на перевод долга на нового Участника.

5.3. Договор уступки права требования и перевода долга признается действительным, если он оформлен в виде письменного двустороннего соглашения о перемене стороны по договору между Участником и новым участником, содержащим резолюцию Застройщика о его согласии на заключение такого договора.

5.4. Договор уступки вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством.

Расходы по регистрации Договора уступки несет Участник и (или) новый Участник.

5.5. В случае Уступки права требования и перевода долга Участником, являющимся владельцем Эскроу-счета, права требования по Договору или переход таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по Договору Эскроу-счета, заключенному прежним Участником.

## **6. Ответственность Сторон.**

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

6.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](#) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

6.2.1. В случае, если при приемке Объекта долевого строительства Участник обнаружил недостатки качества, скрытые дефекты, Застройщик обязуется в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента предъявления требований Участником 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 Участника 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. Расторжение договора.**

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

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

- неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

- в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок.

7.3. 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.

7.4. Односторонним отказом застройщика от исполнения договора является:

- 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, систематическое нарушение 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.

7.5. В случае расторжения договора участия в долевом строительстве, денежные средства со Счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком в соответствии с частью 9 статьи 15.5. Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

7.6. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются.

## **8. Форс-мажор.**

8.1. 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.

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

## 9. Иные условия.

9.1. Участник 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 Участник а, 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, Участник уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком Управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Многоквартирным домом.

9.2. 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.

9.3. 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.

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

9.5. Право **собственности** Участника на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации в установленном законом порядке. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника 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.

9.6. 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 Участником своими силами и за свой счет.

9.7. Договор счета эскроу для расчетов по Договору прекращается по следующим основаниям:

- 1) по истечении срока действия;
- 2) при расторжении договора участия в долевом строительстве;
- 3) при отказе от Договора в одностороннем порядке.
- 4) в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» или Договором счета эскроу.

9.8. Застройщик и Участник обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении Уполномоченного Банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав такого Многоквартирного дома.

9.9. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

9.10. 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.

9.11. Настоящий договор составлен на 6 (шесть) 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.

## 10. 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.

**Участник:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ /

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к Договору № ДУ—2022  
- \_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от \_\_\_\_\_ года

План Объекта долевого строительства № \_\_\_ на \_\_\_ этаже в строящемся многоквартирном доме по адресу: г. Вологда, переулок Тополевый.  
Общая приведенная планируемая площадь Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ кв.м

Застройщик: Директор ООО СЗ СК “Домстрой” \_\_\_\_\_ /Д.В. Поляков/  
М.П.

Участник: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /