

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Жилищно-строительная индустрия», (сокращенное наименование – ООО «Жилстройиндустрия»), ИНН 3525108923, ОГРН 1033500040530, от его имени действует \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон № 214-ФЗ), заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

## 1. Общие положения

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Объект** – строящееся Застройщиком жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после завершения строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, имеющий следующие характеристики:

<b>Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)</b>	
<b>Назначение объекта</b>	
<b>Этажность</b>	
<b>Общая площадь</b>	
<b>Материал наружных стен</b>	
<b>Материал поэтажных перекрытий</b>	
<b>Класс энергоэффективности</b>	
<b>Сейсмостойкость</b>	

и расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование «Город Вологда», город Вологда, улица Ломоносова, дом 4 (в соответствии с проектной документацией: «Жилой дом № \_\_\_\_\_ по ГП Ш Южного жилого района по ул. Маршала Конева в г. Вологде»). Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам обмеров Объекта.

1.1.4. **Земельный участок** – земельный участок, расположенный по адресу: Вологодская область, город Вологда, имеющий общую площадь \_\_\_\_\_ кв. м., кадастровый номер: \_\_\_\_\_, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажные жилые дома, в отношении которого, между Застройщиком и Департаментом имущественных отношений Вологодской области заключен Договор аренды земельных участков для комплексного освоения № \_\_\_\_\_ г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области \_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации \_\_\_\_\_.

1.1.5. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями и/или балконами (далее по тексту – летние помещения) в соответствии с п.2.2. Договора и Приложением №1 к Договору, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.6. **Проект планировки и межевания территории** – Проект планировки и межевания территории, утвержденный Постановлением Администрации города Вологды от 31 декабря 2015 года № 10282.

1.1.7. **Закон № 214-ФЗ** – Федеральный закон 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 РФ».

1.1.8. **Общая площадь Объекта долевого строительства** - площадь жилого помещения (квартиры), не включающая в себя площадь летних помещений (балконов, лоджий), определенная в соответствии с действующим законодательством.

**Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (Площадь Объекта долевого строительства)** – сумма общей площади Объекта долевого строительства и площади летних помещений (балконов, лоджий) с применением установленного в договоре понижающего коэффициента и округлением результата такого применения до десятых числа (т.е. до одной цифры после запятой).

1.1.9. **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства без учета дополнительной отделки.

1.1.10. **Бенефициар** – застройщик (юридическое лицо), являющийся стороной по договору участия в долевом строительстве, на основании которого открывается счет эскроу, и имеющий право на получении денежных средств со счета эскроу при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу.

1.1.11. **Депонент** – владелец счета эскроу – участник долевого строительства, осуществляющий внесение денежных средств в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, стороной которого является, на счет эскроу, в том числе:

**Депонент ФЛ** – физическое лицо (частный клиент);

**Депонент ЮЛ** – юридическое лицо / индивидуальный предприниматель / физическое лицо, занимающееся в установленном законодательством Российской Федерации порядке частной практикой (корпоративный клиент).

1.1.12. **Договор счета эскроу** – договор счета эскроу, заключенный между банком, Депонентом и Бенефициаром для учета и блокирования денежных средств Депонента, в целях передачи их Бенефициару.

1.1.13. **Счет эскроу** – счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, открываемый в порядке, предусмотренном Общими и Индивидуальными условиями договора счета эскроу и в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № \_\_\_\_\_.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена на

сайте наш.дом.рф, а также официальном сайте Застройщика жси35.рф в сети Интернет, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

## 2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства **в собственность** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

Назначение объекта долевого строительства	жилое помещение (квартира)
№ квартиры (условный)	
Подъезд	
Блок-секция	
Этаж	
Количество комнат	
Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (кв.м)	
Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий (кв.м)	
Жилая площадь	
Площадь балкона / (кв.м.) (с коэф. 0,3)	( )

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с частичной отделкой, указанной в **Приложении № 2** к Договору, которая осуществляется Застройщиком, и стоимость которой включается в Цену договора.

Общая площадь Объекта долевого строительства, указана в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (Передачном акте) с учетом обмера Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома, входящего в состав Объекта, определяется в **Приложении № 1** к Договору.

2.3. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее \_\_\_\_\_ года.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.4. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст. 13 Закона № 214-ФЗ залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела земельного участка участки, не отведенные для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

Застройщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после оформления прав на вновь образованные земельные участки и внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию Объекта направляет Участнику долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменяющее сведения о земельном участке, на котором производится строительство Объекта. Участник долевого строительства принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и вернуть Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного дополнительного соглашения к Договору. В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к Договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в Договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Закона № 214-ФЗ Застройщик вправе передать права на земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Закона № 214-ФЗ и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Закона № 214-ФЗ. Участник выражает согласие на уступку Застройщиком прав и/или обязанностей по договору третьему лицу, в том числе прав требования, срок исполнения которых не наступил. Участник подтверждает, что вид и статус Застройщика для Участника не имеет значения. Подписывая настоящий Договор, Участник дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данном земельном участке других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а так же на залог права аренды (собственности) на земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном земельном участке.

2.5. Застройщик для выполнения действий, указанных в п. 2.4. Договора, проводит работы по межеванию земельного участка, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные участки после раздела, выдела земельного участка.

2.6. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайтах: наш.дом.рф; жси35.рф; жси35южный.рф.

2.7. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

### 3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, составляет сумму в размере (прописью) рублей 00 копеек. Цена договора, указанная в настоящем пункте, определена сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в размере 90% от цены договора рублей и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 10 % от цены договора рублей, которые расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

3.2. Порядок расчетов:

3.2.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве жилья на специальный счет Эскроу, открываемый в банке (Эскроу-агенте) по договору счета Эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, получаемых банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: (уполномоченный банк) Публичное акционерное общество «Сбербанк России», в лице Филиала Публичного акционерного общества Сбербанк России – Вологодское отделение № 8638, к/сч. 30101810900000000644, БИК 04190964, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), ИНН 7707083893, местонахождение: 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19, корреспондентский счет № 30101810400000000225 в ГУ ЦБ РФ по Центральному Федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО), БИК 044525225, КПП 773601001. Почтовый адрес: Российская Федерация, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19, адрес электронной почты – [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона 8-800-200-57-03 (далее – «уполномоченный банк»).

Депонент:

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Жилищно-строительная индустрия».

Депонируемая сумма: (прописью) рублей 00 копеек.

Срок перечисления депонентом депонируемой суммы, в соответствии с п. 3.1. и 3.2 настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств указывается в договоре Эскроу-счета, заключаемом между Участником долевого строительства и Эскроу-агентом.

3.2.2. Оплата стоимости квартиры Участником долевого строительства, осуществляется после государственной регистрации Договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области, но не позднее даты ввода объекта в эксплуатацию в следующем порядке:

- сумма в размере (прописью) рублей 00 копеек оплачивается на открытый Участником долевого строительства счет эскроу в Уполномоченный банк.

3.3. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента внесения денежных средств кредитной организации, либо банковскому платежному агенту в полном объеме для перечисления на счет эскроу Застройщика в уполномоченном банке.

3.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по Договору в соответствии с п.п. 3.1., 3.2. и 3.7. Договора, он уплачивает Застройщику пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки. Сумма пени не входит в цену Договора.

3.5. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных п.п. 3.7. и 3.8. Договора.

3.6. Застройщик перед вводом Объекта в эксплуатацию обязан организовать обмер Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения государственного технического учета и технической инвентаризации Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением площади Объекта долевого строительства).

3.7. Если в результате проведения обмеров фактическая общая площадь Объекта долевого строительства превысит общую площадь Объекта долевого строительства, указанную в п. 2.2. Договора, на разницу площадей свыше 1 (одного) кв.м., Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение расчетной цены одного квадратного метра (частное цены договора, указанной в п. 3.1 и общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2 договора) на разницу между фактической общей площадью Объекта долевого строительства и общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2. Договора, а Участник долевого строительства в срок, установленный в уведомлении, производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика. Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Оплата должна быть произведена не позднее, чем за 10 (десять) дней до подписания Акта приема-передачи.

3.8. Если в результате проведения обмеров фактическая общая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. Договора, на разницу площадей свыше 1 (одного) кв.м. Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение расчетной цены одного квадратного метра (частное цены договора указанной в п. 3.1 и Общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2 договора) на разницу между фактической общей площадью Объекта долевого строительства и общей площадью Объекта долевого строительства, указанной п.2.2. Договора.

3.9. Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения в оригинале от Участника долевого строительства письменного заявления участника путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

3.10. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.11. Цена Договора, установленная в п. 3.1. Договора, включает в себя сумму денежных средств на возмещение всех затрат Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства, а также денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика. Цена Договора не включает стоимость электроплиты. В случае экономии денежных средств, используемых на строительство жилого дома, эти средства считаются денежными средствами на оплату услуг Застройщика, которые расходуются Застройщиком по своему усмотрению. Момент оказания услуги является дата подписания передаточного акта Объекта.

### 4. Порядок передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

4.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами, при условии оплаты Участником долевого строительства полностью Цены Договора, в том числе оплаты, предусмотренной п. 3.7. настоящего Договора.

Если к моменту передачи Объекта долевого строительства оплата Цены Договора произведена не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства.

4.3. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления (если в уведомлении не указана иная дата приемки) Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приема-передачи, либо,
- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства (квартиры) Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

При обнаружении существенных недостатков объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков. Существенный недостаток - неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения, или другие подобные недостатки.

Стороны пришли к соглашению о том, что требование о безвозмездном устранении недостатков объекта долевого строительства:

- подписывается Участником долевого строительства лично;
- предьявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на пункты настоящего Договора и/или норму закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком. При несоблюдении указанных выше условий требование Участника об устранении недостатков считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предьявленным Участником долевого строительства.

4.4. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Законом № 214-ФЗ, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.5. Если Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не совершил одного из действий, предусмотренных п.4.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта за период просрочки исполнения своих обязательств, предусмотренных п. 4.3. Договора.

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

## **5. Обязательства Сторон**

### **5.1. Обязанности Участника долевого строительства:**

5.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п.п. 3.1., 3.2., 3.7. Договора и иных разделах Договора.

5.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

5.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

5.1.4. Письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Участника долевого строительства третьими лицами. Исполнение обязательств Участника долевого строительства третьими лицами не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащим образом исполнять Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

5.1.5. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.

5.1.6. После выдачи Застройщику разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, принятия от Застройщика Объекта долевого строительства в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче данного Объекта, по моменту проведения общего собрания собственников помещений (потенциальных собственников помещений) Объекта по выбору управляющей организацией в порядке действующего законодательства, заключить с данной управляющей организацией договор управления многоквартирным домом не позднее чем через 5 (пять) дней со дня опубликования результатов общего собрания собственников помещений Объекта по выбору управляющей организации.

5.1.7. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи либо в предусмотренном разделом 4 Договора случае – со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

В случае составления одностороннего Акта приема-передачи Застройщиком в порядке, установленном разделом 4. Договора, Участник долевого строительства обязуется заключить договор с управляющей организацией на указанных выше условиях с началом срока действия договора не ранее даты составления одностороннего Акта и не ранее даты выбора управляющей компании.

5.1.8. Осуществить заселение Объекта долевого строительства не ранее исполнения своих обязательств, предусмотренных п.5.1.5. Договора.

5.1.9. В течение 2 (двух) календарных месяцев с момента подписания Акта приема-передачи (составления одностороннего Акта приема-передачи) Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет совершить все необходимые действия для получения кадастрового паспорта Объекта долевого строительства и государственной регистрации прав собственности

Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

5.1.10. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, а также переоборудование помещения, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства, без получения согласования в установленном законом порядке.

Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон), а также иных требований и условий предусмотренных действующим законодательством РФ.

5.1.11. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

5.1.12. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

5.1.13. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

5.1.14. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

#### **5.2. Права Участника долевого строительства:**

5.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

5.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после уплаты Участником долевого строительства цены договора, в порядке п.п.3.1., 3.7. Договора и до момента выдачи Застройщику разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в порядке действующего законодательства РФ.

Уведомление Застройщику с приложением оригинала заключенного между сторонами договора цессии и (или) иного соглашения о переходе права третьему лицу по настоящему Договору должно быть предоставлено Застройщику независимо от того, первоначальным или новым Участником долевого строительства (кредитором) оно будет предоставлено или направлено, не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации данного договора цессии и (или) иного соглашения о переходе права третьему лицу.

5.2.3. Застройщик вправе не исполнять обязательство новому Участнику долевого строительства (кредитору) до предоставления ему доказательств перехода права к этому Участнику долевого строительства (кредитору), за исключением случаев, если уведомление о переходе права получено от первоначального Участника долевого строительства (кредитора). Если Застройщик должник получил уведомление об одном или о нескольких последующих переходах права, Застройщик считается исполнившим обязательство надлежащему Участнику долевого строительства (кредитору) при исполнении обязательства в соответствии с уведомлением о последнем из этих переходов права.

5.2.3. Требовать предоставления информации о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

#### **5.3. Обязанности Застройщика:**

5.3.1. С привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора.

При передаче Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи одновременно 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, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.3.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных нормативным.

5.3.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3.4. В случае изменения адреса или других реквизитов в десятидневный срок разместить информацию в сети Интернет на сайтах: наш.дом.рф; жси35.рф.

5.3.5. В случаях, указанных в п.5.3.4. Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

5.3.6. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

5.3.7. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.

5.3.8. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

5.3.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства согласно п. 5.3.1 Договора или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

#### **5.4. Права Застройщика:**

5.4.1. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п.п. 3.1., 3.7. Договора.

5.4.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.2.3. Договора Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## 6. Гарантии качества.

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) иных указанных в законе обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Стороны установили, что основаниями для признания Объекта долевого строительства непригодным для проживания является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья, а также проживания граждан в указанном Объекте долевого строительства вследствие:

- несоответствия эксплуатационных характеристик Объекта/Объекта долевого строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;
- несоответствия параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить: соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, температурного режима в жилых помещениях (температура отапливаемых помещений менее +18 градусов по Цельсию), а также не позволяющих обеспечить изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающую отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующую накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома;
- отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных проектной документацией Объекта (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таковых коммуникаций в Объекте долевого строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки.

В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в Объекте. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче первого Объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (возникновение трещин штукатурного и лакокрасочного слоев, обойного покрытия в связи с технологической усадкой жилого дома), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушениями требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также 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 (включая переустройство, перепланировку), 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, в том числе норм действующего на момент подписания Договора Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003г. N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению недостатков в соответствии с п. 6.2. Договора.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами, в установленном п. 6.2. Договора порядке, при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.5. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

6.6. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес Застройщика проверяется Участником долевого строительства самостоятельно на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети интернет. На дату подписания Договора таковым сайтом является [www.nalog.ru](http://www.nalog.ru), раздел «Риски бизнеса. Проверь себя и контрагента», поиск осуществляется по ИНН либо ОГРН Застройщика, указанным в разделе 13 Договора.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 (пять) рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы Застройщика.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения. В указанном письме в информационных целях приводится ориентировочная стоимость устранения выявленных недостатков, при этом недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются безвозмездно.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования спора путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. По получению соответствующего результата экспертизы расходы на её проведение несет соответствующая Сторона, а

именно: при наличии (обнаружении) недостатков – Застройщик, при отсутствии недостатков – Участник долевого строительства, в порядке действующего законодательства Российской Федерации. Если проведения экспертизы назначено по соглашению Сторон, расходы на её проведение обе Стороны несут поровну (распределение расходов в последующем определяется с учетом полученных результатов данной экспертизы). Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Экспертиза должна производиться в рабочие дни и рабочие часы Застройщика. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящей экспертизе (осмотре) не позднее, чем за 5(пять) рабочих дней до даты проведения экспертизы (осмотра).

Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте условий извещения Застройщика либо правил проведения экспертизы (осмотров) лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

6.7. При приемке законченных строительством Объектов в зимнее время (отопительный период) Участник выражает свое согласие и допускает перенос срока выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных, дворовых дорог, проездов и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, окраске фасадов, озеленению на ближайший благоприятный период в течение 3(трех) месяцев после окончания соответствующего отопительного сезона.

Озеленение застраиваемых территорий может выполняться в ближайший благоприятный агротехнический период, следующий за моментом ввода объекта в эксплуатацию.

Перечень перенесенных видов работ, их объемы и сроки выполнения утверждаются Застройщиком (техническим заказчиком) по согласованию с органом государственного строительного надзора и отражаются в акте сдачи-приемки и акте проверки законченного строительством объекта. Сдача перенесенных видов работ Застройщиком осуществляется в присутствии представителя органа государственного строительного надзора с полным благоустройством и озеленением примыкающих к объекту территорий.

## **7. Срок действия Договора**

7.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

7.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

## **8. Изменение Договора и прекращение его действия**

8.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство (п. 1.2. Договора), автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Объекта долевого строительства по п. 2.3. Договора остается неизменным.

8.3. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством РФ.

8.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком, предусмотренных п. 6.2. Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных, случаях установленных действующим законодательством РФ.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Объекта, то есть изменения характеристик Объекта (с учетом положений п.11.5.Договора);
- изменения общей площади Объекта долевого строительства на величину, превышающую установленный Законом №214-ФЗ максимальный предел;
- в иных, случаях установленных действующим законодательством РФ и (или) соглашением Сторон Договора.

В случае внесения изменений в Закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения Договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора или предъявить требования о расторжении Договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

8.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ, в случаях:

- при одновременной оплате - в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем 2 (два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период - в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца.
- в иных, случаях установленных действующим законодательством РФ.

8.6. Застройщик вправе требовать расторжения Договора в случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Закона № 214-ФЗ, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Закона № 214-ФЗ, 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.

8.7. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 Закона № 214-ФЗ, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение 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.

8.8. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным в настоящем договоре Сторона – инициатор расторжения направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа от Договора, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения. Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

8.9. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

8.10. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

## **9. Ответственность Сторон**

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных п.п. 3.1., 3.7. Договора, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

9.4. В случае самовольного заселения Участником долевого строительства Объекта долевого строительства в нарушение требований п. 5.1.8. Договора, Застройщик совместно с управляющей организацией составляют акт об указанном нарушении. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства телеграммой о дате осмотра и составления Акта, однако неявка извещенного таким образом Участника долевого строительства не препятствует составлению Акта. В случае нарушения п. 5.1.8 Договора Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 рублей 00 копеек, сверх того возмещает Застройщику все расходы, понесенные Застройщиком в связи с содержанием Объекта долевого участия в период самовольного заселения и в связи с освобождением Объекта долевого строительства.

## **10. Обстоятельства непреодолимой силы**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но, не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов, введение ограничительных мер, направленных на обеспечение санитарно-эпидемиологического благополучия населения (самоизоляция либо иные меры), введение особого режима функционирования (повышенная готовность либо иного режима) компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеперечисленных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

10.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными и не опубликованы в средствах массовой информации.

10.4. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

10.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (одного) года, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

## **11. Дополнительные условия**

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в разделе 1 Договора, и строящийся на этом земельном участке Объект.

11.2. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев,



предусмотренных в п.п. 3.7., 3.8. Договора.

11.3. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Почтовый адрес Объекта, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

11.4. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является изменение Общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на максимальную величину, установленную Законом № 214-ФЗ.

Дополнительно к условиям, изложенным в п.п.3.7., 3.8. Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику вносить изменения в проектно-сметную документацию, в том числе: увеличение/уменьшение площади застройки, площади жилого дома, общей площади квартир, строительного объема, количества секций, этажности, количества этажей, количества квартир, площади помещений общего назначения, количества и общей площади помещений для хранения негорючих материалов, количества и общей площади нежилых встроенно-пристроенных помещений/подвальных/цокольных/технических этажей, общей площади границ земельного /земельных/ участка.

11.5. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в залог Земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве Объекта и иных объектов недвижимости на Земельном участке (п.1.1. Договора).

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (п.п.1.1., 11.7. и 11.8. Договора).

11.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка.

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

11.8. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Объекта, т.е. любого нотариуса в г. Вологда, Вологодской области, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получает денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

## 12. Заключительные положения

12.1. Стороны несут расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему, пропорционально, в соответствии со ст. 333.33 Налогового кодекса РФ.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

12.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом № 214-ФЗ и (или) условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

12.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

12.2.2. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

12.3. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

12.4. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и т.п. передаются на разрешение суда в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 «О защите прав потребителей».

12.5. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

12.6. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, в том числе в целях заключения и исполнения договора страхования гражданской ответственности Застройщика. Такое согласие дается до 01.07.2027 г. и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

12.7. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

12.8. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и поняты. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о

Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

12.9. Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми.

Стороны подтверждают, что они воспользовались правом предложить все соответствующие их интересам условия и изменения в ходе заключения Договора.

12.10. Приложения к Договору участия в долевом строительстве:

12.10.1. Приложение № 1 - Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта и План Объекта долевого строительства;

12.10.2. Приложение № 2 - Отделка Объекта долевого строительства.

### 13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

#### 13.1. Застройщик ООО «Жилстройиндустрия»

#### 13.2. Участник долевого строительства

Адрес местонахождения: *Россия, Вологодская область,*

*город Вологда, ул. Саммера, д.49, индекс 160014*

ИНН 3525108923

КПП 352501001

ОГРН1033500040530

р/счет: 40702810212000003400

в Вологодском отделении № 8638 ПАО Сбербанк;

БИК 041909644,

к/сч.: 30101810900000000644

\_\_\_\_\_ /     /

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**

**Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта**

**БЛОК-СЕКЦИЯ №**

**Наименование Объекта:**

Квартира № по адресу: Вологодская область, город Вологда, улица , дом

**ПЛАНИРОВКА ЭТАЖА**

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Застройщик:**  
**ООО «Жилстройиндустрия»**

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

**Участник долевого строительства:**

**Отделка Объекта долевого строительства**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Жилищно-строительная индустрия», (сокращенное наименование – ООО «Жилстройиндустрия»), ИНН 3525108923, ОГРН 1033500040530, от его имени действует \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон № 214-ФЗ), составили настоящее Приложение № 2 к настоящему Договору участия в долевом строительстве.

**Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в следующем состоянии:**

<b>1. Квартира (жилые комнаты, коридоры, кухни, санузлы, ванные комнаты):</b>	
Стены	Жилые комнаты, коридоры, кухни - штукатурка стен и перегородок. Санузлы, ванные комнаты - штукатурка стен и перегородок.
Полы	Жилые комнаты, коридоры, кухни - цементно-песчаная стяжка. Санузлы, ванные комнаты - гидроизоляция, цементно-песчаная стяжка.
Потолки	Заделка рустов между плит.
Окна	Блоки оконные ПВХ с двухкамерным стеклопакетом и фурнитурой, откосы окон - сэндвич-панели ПВХ, подоконные доски - ПВХ с заглушками, отливы металлические оцинкованные.
Двери входные	Дверной блок металлический с установкой замка и ручки.
Двери межкомнатные	Дверные блоки, межкомнатные двери в жилых комнатах, коридорах, кухне, санузле, ванной комнате не устанавливаются.
Отопление	однотрубная П-образная из труб полипропиленовых, радиаторы чугунные, запорная арматура
Вентиляция	Естественная вентиляция на кухне, в санузле, ванной комнате с установкой вентиляционных решеток.
Система водоснабжения и канализация	Разводка труб холодного и горячего водоснабжения внутри квартир - горизонтальная открытая прокладка из полипропиленовых труб с установкой водоразборной арматуры (смесителей), запорной арматуры и поквартирных счетчиков учета холодного и горячего водоснабжения. Канализация - трубы полипропиленовые.
Сантехническое оборудование	санузлы, ванные комнаты - унитаз-компакт керамический (1 шт.), раковина керамическая на кронштейнах (1 шт.), смеситель общий для ванны и раковины с лейкой для душа (1 шт.), ванна стальная эмалированная (1 шт.), полотенцесушитель на системе горячего водоснабжения. Кухни - мойка стальная на кронштейнах (1 шт.), смеситель (1 шт.)
Электрооборудование	Разводка электропроводки медным кабелем согласно проекта с установкой счетчика электроэнергии, выключателей, розеток, электрических патронов в коридоре, санузле, кухне, в комнатах устанавливается потолочная розетка с крюком для крепления люстры. Устанавливается электрический звонок с кнопкой у входной двери в квартиру. Отдельная розетка для электроплиты, подключенная отдельным кабелем.
Пожарная сигнализация	Установка дымовых пожарных извещателей.
<b>2. Квартира (балконы, лоджии):</b>	
Ограждение	Согласно проекта.
Полы	Без отделки.

В местах общего пользования предусмотрены следующие отделочные работы и комплектация:

Стены	Улучшенная штукатурка, шпатлевка, окраска водно-дисперсионной краской.
Полы	Цементно-песчаная стяжка, облицовка плиткой керамической.
Потолок	Шпатлевка, окраска водно-дисперсионной краской.
Ограждение лестничных маршей и площадок	Металлические с деревянными поручнями.
Освещение	По проекту, с установкой светильников.
Двери наружные	Блок дверной стальной с фурнитурой и доводчиком.
Двери внутренние	Дверной блок щитовой ДВП с ручкой и пружиной.
Окна	Блоки оконные ПВХ с двухкамерным стеклопакетом и фурнитурой, откосы окон - сэндвич-панели ПВХ, подоконные доски - ПВХ с заглушками, отливы металлические оцинкованные.
Отопление	Система отопления однотрубная П-образная с нижней разводкой из труб полипропиленовых, металлических, радиаторы чугунные, запорная арматура.
Лифт	Грузопассажирский.
Пожарная сигнализация	Установка дымовых пожарных извещателей.
Прочее оборудование	Установка ящиков почтовых металлических на 1 этаже в каждом подъезде.

Стороны пришли к соглашению, что марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий

Договора.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**  
**ООО «Жилстройиндустрия»**

**Участник долевого строительства:**

Действующая по доверенности

\_\_\_\_\_ /        /