

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве жилья

город Череповец

« » 20-- года.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «РЕАЛ-СВ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Гордеевой Н.В., действующей на основании Устава, и **ФИО**, Паспорт: серия _____ № _____ выдан (кем, когда) _____ г., Дата рождения: _____, Зарегистрирован: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту - Договор), руководствуясь Федеральным законом от 30.12.2004г №214-ФЗ о нижеследующем:

СТАТЬЯ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Стороны, договорились о заключении договора долевого строительства объекта в жилом доме №22 в 108 мкр. г. Череповца 1, 2, 3 этапы строительства (далее по тексту Многоквартирный жилой дом), расположенного по адресу: Вологодская область, г. Череповец, Шекснинский пр-кт, д.40А, согласно генплана, с кадастровым номером земельного участка 35:21:0503001:892, разрешение на строительство № 35-21-8-2024 от 20 марта 2024г.

1.2. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта передать Участнику долевого строительства в собственность следующий объект долевого строительства:

- квартиру, строительный номер № , 3 этап строительства, -- подъезд, на -- этаже (согласно приложения №1), ориентировочной общей площадью --- кв. м. Кроме того, площадь балкона (лоджии), не вошедших в площадь квартиры, с учётом понижающего коэффициента составляет --- кв. м. (далее – «Квартира», «Объект») в указанном Многоквартирном жилом доме, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома. В площадь квартиры входит площадь балкона (лоджии), с учётом понижающего коэффициента.

Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади балкона (лоджии) с учетом понижающего коэффициента составляет ---

Окончательный размер общей площади Квартиры будет определен по данным Кадастрового инженера.

1.3. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

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

1.5. Строительство указанного в п. 1.1 настоящего договора многоквартирного жилого дома будет осуществляться на основании проектно-сметной документации, положительного заключения государственной экспертизы, разрешения на строительство и других правоустанавливающих документов.

СТАТЬЯ 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Для создания Квартир с потребительскими качествами (согласно Приложения №3) Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику денежные средства (цена договора) в сумме:

- за квартиру № --- в сумме **00,00 (сумма) рублей**

Цена договора является окончательной, изменению не подлежит.

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

2.2. Участники долевого строительства оплачивают:

За счет собственных средств сумму в размере **00,00 (сумма) рублей** – не позднее 2 (двух) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере **00,00 (сумма) рублей**. Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: ИНН 7707083893, корреспондентский счет 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, счет № 30301810800006003800, БИК

Застройщик _____

Участники _____

044525225), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк) по Кредитному договору № xxxxxxxxxx от xxxxxxxx г., с **процентной ставкой xx (число прописью) % годовых** заключаемому в городе Череповце между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор» - не позднее 2 (двух) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Участникам долевого строительства для целей приобретения в собственность квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора, путём участия в долевом строительстве, со сроком возврата кредита – **xxxx (число прописью) месяцев**, считая с даты фактического предоставления кредита.

Денежные средства в размере **00,00 (сумма) рублей** «Участники» обязуются внести в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу- агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_sberbank@sberbsnk.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

Депонент: **ФИО**

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «РЕАЛ-СВ»

Депонируемая сумма: **00,00 (сумма) рублей**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу в течение 2 (двух) рабочих дней.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве, объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Домклик», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет-эскроу, открытый на имя **ФИО**

• р/с № xxxxxxxxxxxxxxxx ВОЛОГОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8638 ПАО СБЕРБАНК, БИК 041909644, к/с № 30101810900000000644

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

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

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

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

2.7. Участник долевого строительства поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательство организовать строительство Объекта долевого строительства и производить оплату всех работ и услуг, связанных со строительством Объекта, в том числе работ по возведению собственно Объекта долевого строительства, работ по строительству сетей инженерно-технического обеспечения (в том числе внешних инженерных сетей) и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, работ и услуг по присоединению

Застройщик _____

Участники _____

и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта долевого строительства в эксплуатацию и иных расходов, связанных со строительством Объекта долевого строительства, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами исполнительной власти, поставщиками материалов и другими лицами.

2.8. Сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства расходуется Застройщиком в соответствии с целями, предусмотренными ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, и стоимостью всех материалов/оборудования, работ и услуг, необходимых для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов связанных с реализацией инвестиционного проекта по строительству Объекта долевого строительства, будет составлять вознаграждение Застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству (созданию) Объекта долевого строительства, и может расходоваться Застройщиком по своему усмотрению.

2.9. Внесенные Участником долевого строительства на счет эскроу денежные средства, не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, перечисляются Эскроу-агентом Застройщику.

СТАТЬЯ 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

3.1.4. Организует выполнение строительно-монтажных работ.

3.1.5. В срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства с Участником долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект в электронной форме.

3.1.6. Ввести в эксплуатацию указанный в п. 1.1 настоящего договора Многоквартирный жилой дом, в I квартале 2027 года, с предоставлением указанной в п. 1.2. договора квартиры, построенной в соответствии с проектно-сметной документацией. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

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

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

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

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

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

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

3.4. В связи с тем, что соответствии с пп. 4, 5 ст. 4 ФЗ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» отделка помещений не входит в состав существенных условий договора, влияющих на его действительность Стороны договорились, что по заявлению Участника долевого строительства согласованному с Застройщиком могут вноситься изменения в состав отделки объекта долевого строительства, не влияющие на основные характеристики объекта и существенные условия Договора, в том числе частичный или полный отказ от отделки. Такое заявление не требует государственной регистрации,

Застройщик _____

Участники _____

вступает в силу и становится обязательным с момента согласования Застройщиком и уведомления об этом участника долевого строительства.

3.5. Участник долевого строительства вправе самостоятельно обратиться с заявлением о государственной регистрации права собственности в подразделение органа регистрации прав или многофункциональный центр.

СТАТЬЯ 4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям

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

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

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки составляет 1 (Один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.5. Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) возникшие в результате строительства объекта долевого строительства в срок, не превышающий 60 дней, исчисляемых с даты составления совместного с участником долевого строительства акта осмотра объекта фиксирующего указанные недостатки (дефекты).

Застройщик _____

Участники _____

4.6. Договором предусматривается обязательный претензионный порядок рассмотрения споров возникших между сторонами. Срок ответа на обращение, заявление, претензию составляет 30 календарных дней с даты получения.

4.7. При удовлетворении судом требований участника долевого строительства в связи с нарушением застройщиком требований к результату производства отделочных работ, работ по установке оконных и дверных блоков, сантехнического оборудования и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, изделий и оборудования соответственно, в том числе при удовлетворении требований о соразмерном уменьшении цены договора, возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков, об уплате неустойки (штрафов, пеней), процентов и о возмещении убытков, общая сумма, подлежащая взысканию с застройщика, не может превышать три процента от цены договора.

СТАТЬЯ 5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

5.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства. В соответствии с абзацем «в» пункта 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.2023 № 2380 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» сообщение составляется в форме электронного документа, подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика и направляется участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному в разделе «Реквизиты Сторон» настоящего Договора.

5.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 5.3. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.6 настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик уведомил Участника долевого строительства о завершении строительства (создания) многоквартирного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в соответствии с п. 5.3. настоящего Договора и по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу.

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

5.6. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, и, в случае обнаружения существенных недостатков (дефектов) в объекте

долевого строительства, отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей по устранению недостатков. Под существенными недостатками объекта долевого строительства понимаются такие, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

В случае обнаружения участником долевого строительства недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, которые не являются существенными, участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки объекта долевого строительства. В этом случае застройщик и участник строительства подписывают передаточный акт с перечнем недостатков. Застройщик обязан безвозмездно устранить выявленные дефекты в течение 60 календарных дней с даты подписания передаточного акта с перечнем недостатков.

5.7. В целях защиты прав и охраняемых законом интересов Участников долевого строительства, Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» исполнение обязательств Застройщика по всем Договорам, заключённым для строительства (создания) многоквартирного дома и земельного участка обеспечивается залогом в силу закона. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться Объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости с учетом особенностей, предусмотренных частью 2.1 настоящей статьи. Правила ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ не применяются при заключении Договоров участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном статьёй 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

5.8. Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты цены Договора и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и уведомления Участника долевого строительства не позднее, чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до даты начала передачи. При этом в остальной части при досрочной передаче Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренные Договором сроки, порядок передачи и исполнения обязательств, предусмотренные для передачи Объекта долевого строительства в установленный Договором срок.

СТАТЬЯ 6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

- 1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов»;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

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

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

2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере более 5 (пяти) процентов от указанной площади;

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

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

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

6.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных ч. 4 и 5 ст. 5 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов»,

Застройщик _____

Участники _____

Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном ч. 4 ст. 8 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п. 6.3 настоящего Договора. В этом случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора заказным письмом с уведомлением. После чего Застройщик в соответствии со ст. 48 Федерального закона № 218-ФЗ и ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ, подает в орган регистрации прав заявление о внесении записи об одностороннем расторжении Договора участия в долевом строительстве для внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о прекращении Договора участия в долевом строительстве.

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

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

6.6. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных п.п. 6.4 и 6.5 настоящего Договора срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

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

6.8. Требования, предусмотренные п.п. 6.4-6.7 настоящего Договора, не применяются к Застройщику, привлекающему денежные средства Участников долевого строительства, размещаемые на счетах эскроу, за исключением случаев расторжения Договора участия в долевом строительстве по основаниям, возникшим

после ввода объекта в эксплуатацию.

СТАТЬЯ 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

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

7.4. После передачи участнику долевого строительства, Застройщиком объекта долевого строительства, Застройщик не несет ответственности за содержание, порчу квартиры и общего имущества многоквартирного дома, если к моменту перехода права собственности, Участник не проявил необходимой заботливости по выбору способа управления многоквартирных домов.

СТАТЬЯ 8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ

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

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

О состоявшемся переходе прав требований по настоящему Договору Участник долевого строительства уведомляет Застройщика в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При невыполнении Участником долевого строительства данной обязанности направление Застройщиком всех сообщений, актов, совершение иных действий в адрес первоначального Участника долевого строительства считается надлежащим исполнением обязанностей, предусмотренных Договором.

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

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

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

СТАТЬЯ 9. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

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

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

СТАТЬЯ 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» выражает свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства в целях заключения и исполнения настоящего Договора.

Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу своих персональных данных всем лицам, упомянутым в настоящем Договоре и (или) привлекаемым для исполнения настоящего Договора.

Обработка персональных данных Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения вышеуказанной цели.

Участник долевого строительства подтверждает, что данное согласие действует с момента заключения настоящего Договора и продолжает действовать на протяжении 3 (Трех) лет с даты подписания акта приема-передачи законченного строительством объекта.

10.2. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии по Вологодской области в городе Череповце. Расходы по государственной регистрации права собственности несет участник долевого строительства.

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

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

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

10.6. Договор участия в долевом строительстве, соглашение о внесении изменений в Договор участия в долевом строительстве, соглашение (Договор) об уступке прав требований по Договору участия в долевом строительстве (далее - Договор участия в долевом строительстве, Договор) представляются в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведению Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества (далее - орган регистрации прав) в форме электронных документов:

в виде XML-документа, созданного с использованием XML-схем и обеспечивающего считывание и контроль представленных данных;

в виде файлов в формате PDF/A-документов с текстовым слоем, обеспечивающим поиск информации по содержимому файла, созданных с использованием специализированного программного обеспечения, до введения в действие органом регистрации прав XML-схемы, используемой для формирования XML-документов.

Договор участия в долевом строительстве, Договор составляются в форме электронного документа и подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью сторон Договора и по своему содержанию, соответствует требованиям к электронной форме Договора.

По завершению процедуры государственной регистрации на электронную почту Участника долевого строительства поступает электронный архив, включающий в себя:

- Договор долевого участия в формате PDF;
- электронные подписи к Договору – файлы SIG;
- выписка из ЕГРН в формате PDF;
- выписка из ЕГРН в формате XML;
- электронные подписи к выпискам – файлы SIG.

Количество полученных документов и подписей в архиве равно количеству участников сделки.

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

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «РЕАЛ-СВ»

Юридический адрес:

162600 Россия, Вологодская область, г. Череповец, ул. К. Либкнехта, 15

Местонахождение:

162600 Вологодская область, г. Череповец, К.Либкнехта, 15, (2-й этаж)

ИНН 3528237275, КПП 352801001.

- р/с № 40702810812000004359 в Вологодском отделении № 8638 г. Вологда СБ РФ, БИК 041909644, к/с № 30101810900000000644.

Тел. (8202) 25-33-31

Директор

ООО Специализированный Застройщик «РЕАЛ-СВ»

_____/Н.В. Гордеева/

Участник долевого строительства:

(ФИО полностью, собственноручно)

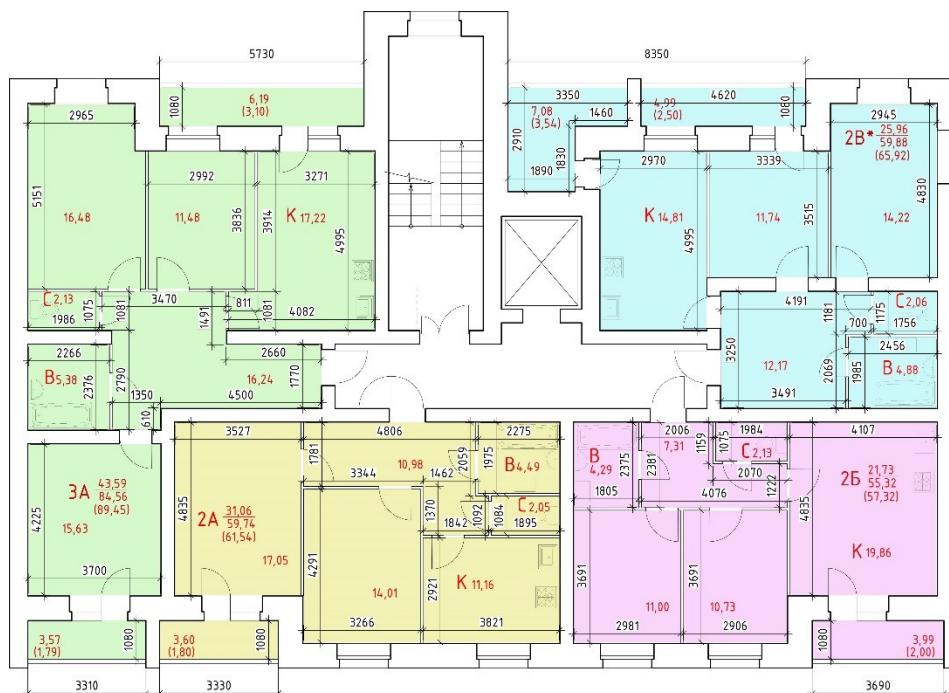
(подпись)

тел. xxxxxxxxxxxx e-mail: xxxxxxxxxxxxxx

Застройщик _____

Участники _____

План – х этаж х подъезд



Открытие дверей, номенклатура и расположение сантехнического оборудования показаны схематически, не являются публичной офертой!

Планируемая общая площадь объекта xxxxx кв. м, квартира № xxxxx

ОБРАЗЕЦ

Застройщик:

Директор ООО СЗ «РЕАЛ-СВ» _____ Гордеева Н.В.

Участник:

(ФИО полностью, собственноручно)

(подпись)

Застройщик _____

Участники _____

Основные характеристики многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией

Местоположение многоквартирного дома	Вологодская область, г. Череповец, Шекснинский пр-кт, д.40А		
Вид многоквартирного дома	Многоэтажный		
Назначение многоквартирного дома	Жилой дом		
Минимальное количество этажей в объекте:	10 (десять) этажей		
Максимальное количество этажей в объекте:	10 (десять) этажей		
Общая площадь многоквартирного дома	19024,92 кв.м.		
Материал наружных стен	Силикатный кирпич		
Материал поэтажных перекрытий	Сборный железобетон		
Класс энергоэффективности	Д - нормальный		
Класс сейсмостойкости	г. Череповец характеризуется сейсмической активностью менее 6 баллов, специальные антисейсмические мероприятия в проекте не предусмотрены.		
Основные характеристики жилого помещения в соответствии с проектной документацией			
Назначение объекта долевого строительства	Жилое помещение		
Этаж, на котором расположен объект долевого строительства	-- этаж		
Площадь объекта долевого строительства, включая его общую площадь	xxxx кв.м., в том числе общая площадь xxxx кв.м. и площадь лоджий xxxx кв.м., рассчитанная с применением понижающего коэффициента 0,5		
Количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджии, веранд, балконов, террас	Комнаты		
	1	Комната	---- кв.м.
	Помещения вспомогательного использования		
	1	Кухня	---- кв. м.
	1	Прихожая	---- кв.м.
	1	Сан.узел	----- кв.м.
	Лоджии, веранды, балконы, террасы		
1	лоджия	---- кв.м.	
Техническое состояние объекта долевого строительства			
Строительный номер объекта долевого строительства	№ --		

Застройщик:
Директор ООО СЗ «РЕАЛ-СВ»

Участник:

Гордеева Н.В.

Застройщик _____

Участники _____

ПЕРЕЧЕНЬ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КАЧЕСТВ КВАРТИРЫ

в строящемся жилом доме №22 в 108 микрорайоне г. Череповце, расположенном по адресу: г. Череповец, Вологодской области, ул. Шекнинский пр-кт, д.40А, секция 5

Общие характеристики	
фундаменты стен	Монолитная ж/б плита
Наружные и внутренние несущие стены	силикатный кирпич
перекрытия	Сборный железобетон
кровля	Плоская, рулонная из двух слоев гидроизоляционного материала
перегородки	силикатные перегородочные плиты
лестничные площадки и марши	ж/б конструкции
двери входные в квартиры	металлические
межкомнатные двери	да
внутренние разводки отопления	радиаторы стальные панельные, трубы металлопласт
внутренние разводки: -холодного и горячего водоснабжения - учет воды	Полипропилен Приборы учета расхода холодной и горячей воды в каждой квартире
электропроводка в квартире	медный кабель
приборы учета расхода электроэнергии	электрический счетчик в общем щитке на лестничной площадке, распределительный щиток в каждой квартире
приборы учета расхода тепловой энергии	тепловой счетчик в общем щитке на лестничной площадке.
Сети связи	Домофон; телевидение, интернет в общем щитке на лестничной площадке
	Жилые помещения квартир (кроме санузлов, ванных комнат) оборудованы автономными пожарными дымовыми извещателями. Прихожие – тепловыми адресно-аналоговыми пожарными извещателями с изолятором.
Комната	
оконные блоки и лоджии	Остекление окон - изделия из ПВХ. Остекление лоджий – изделия из ПВХ
пол	Линолеум по цементной стяжке, армированной полипропиленовой фиброй
Стены	обои
перегородки	
потолок	Устройство натяжных потолков
Санузел	
потолок	Водоземельсионная покраска
Стены	Водоземельсионная покраска
перегородки	
пол	Напольная плитка
сантехоборудование	унитаз с подводкой, нижний бачок.
Кухня	
оконные блоки и лоджии	Остекление окон - изделия из ПВХ. Остекление лоджий – изделия из ПВХ
Стены	обои
перегородки	
потолок	Устройство натяжных потолков
пол	Линолеум по цементной стяжке, армированной полипропиленовой фиброй
Мойка, смеситель	металлическая со смесителем
плита	нет
Прихожая	
потолок	Устройство натяжных потолков
Стены	обои
перегородки	
пол	Линолеум по цементной стяжке, армированной полипропиленовой фиброй

Застройщик:

Директор ООО СЗ «РЕАЛ»

Гордеева Н.В.

Участник:

Застройщик _____

Участники _____