

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**  
**долевого участия в строительстве жилого дома**

г. Кемерово

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Проград», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Ивкиной Елены Васильевны, действующей на основании нотариальной доверенности от 19.12.2016г., зарегистрированной в реестре за №3-1505, с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_, дата рождения «\_\_» \_\_\_\_\_ года, паспорт серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, выдан «\_\_» \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, г. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Правовое обоснование договора**

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 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» - далее Закон № 214-ФЗ.

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство №42-305-566-2017 от 26.12.2017г.;

1.2.2. Схема здания №102016-АР.

1.2.3. План объекта долевого строительства.

1.2.4. Проектная декларация опубликована, размещена и представлена на официальном сайте Застройщика <http://www.progrand.ru/>.

1.2.5. Договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства № ДЗ-76 от «09» июля 2014г. Дополнительное соглашение №1 к договору аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства от 09.07.2014 № ДЗ-76 от 20.11.2015г.

**2. Предмет договора**

2.1. По договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 42:24:0201013:4621 (далее – Дом), находящийся по строительному адресу: **Российская Федерация, Кемеровская область, г. Кемерово, Ленинский район, бульвар Строителей, 65**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать обозначенный в п.2.2. настоящего договора объект долевого строительства, а также передать долю в праве общей долевой собственности общего имущества в многоквартирном доме, а именно: земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы) в собственность Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего договора обязуется уплатить обусловленную договором цену в размере и в сроки, указанные в настоящем договоре, и принять обозначенный в п.2.2. настоящего договора объект долевого строительства в порядке и в сроки, указанные в настоящем договоре.

2.2. Объектом долевого строительства является:

\_\_\_ (\_\_\_) **комнатная квартира** (жилое помещение), общей площадью \_\_\_ **кв. м.** (без учета площади лоджии/балкона, площадь балкона с коэффициентом \_\_\_ – \_\_\_ кв.м.), состоящая из:

	площадь _____ кв.м.
	площадь _____ кв.м.
	площадь _____ кв.м.
	площадь _____ кв.м.

расположенная в многоквартирном, 16-этажном доме (**общая площадь здания: 4996,8 кв.м.**), находящемся по адресу: **Российская Федерация, Кемеровская область, г. Кемерово, Ленинский район, бульвар Строителей, 65, Блок-секция «Г», Подъезд \_\_\_\_, Этаж \_\_\_\_, строительный номер \_\_\_\_**, в соответствии со Схемой здания № 102016-АР (Приложение № 1), создаваемая с привлечением денежных средств участника долевого строительства и подлежащая передаче ему, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.3. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на «Квартиру», подтверждающий факт ее постройки (создания) является разрешение на ввод в эксплуатацию дома, в состав которого входит «Квартира», и передаточный акт или иной документ о передаче «Квартиры» Участнику долевого строительства.

2.4. Указанный в п. 2.1. настоящего договора жилой дом должен соответствовать следующему описанию:

2.4.1. Этажность – 13 шт., в том числе подземных этажей – 1 шт.

2.4.2. Общая площадь – жилого дома 4996,8 кв.м.;

2.4.3. Класс энергоэффективности – «В» высокая;

2.4.4. Класс сейсмостойкости - 6 баллов;

2.4.5. Фундамент - свайный с ленточным монолитным железобетонным ростверком;

2.4.6. Наружные и внутренние стены жилых этажей – кирпичные, армированные арматурной сеткой;

2.4.7. Поэтажные перекрытия - из сборных железобетонных многопустотных плит;

2.4.8. Марши и лестничные площадки – сборные железобетонные заводского изготовления;

2.4.9. Межквартирные перегородки – кирпичные и керамзитобетонные;

2.4.10. Перегородки внутриквартирные (межкомнатные) – поэлементной сборки из ГКЛ по металлическому каркасу со звукоизоляционным материалом;

2.4.11. Перегородки в санузлах – кирпичные;

2.4.12. Оконные и балконные блоки из ПВХ профиля, со светопрозрачным заполнением из 2-х камерного стеклопакета, без установки откосов и подоконников; Остекление лоджии – алюминиевый профиль, с одинарным сплошным светопрозрачным заполнением, с раздвижными створками по длинной стороне конструкций;

2.4.13. Лоджия/балкон – без отделки внутренних поверхностей стен, потолков и полов;

2.4.14. Входные двери - металлические;

2.4.15. Внутренние системы:

- Отопление – разводка из металлических трубопроводов, с установкой алюминиевых радиаторов.
- Водоснабжение (горячее и холодное) – стояки из металлических трубопроводов, с поквартирными отпайками, с установкой приборов учета, без внутриквартирной разводки.
- Канализация – стояки из пластиковых трубопроводов с установкой тройников поквартирных врезок, без внутриквартирной разводки.

2.4.16. Кровля – плоская, железобетонная, чердачного типа, с гидроизоляционным покрытием из рулонных материалов.

2.4.17. Внутренняя отделка помещений:

- межкомнатные перегородки - из ГКЛ на металлическом каркасе, без отделки
- внутренние стены и перегородки - из штучных материалов - простая штукатурка
- потолки – железобетонные плиты перекрытия заводского изготовления, монтажные межплитные стыки - без отделки.
- полы (жилые помещения) – цементно-песчаная стяжка.
- полы (санузлы, ванные комнаты) – цементно-песчаная стяжка с гидроизоляционным слоем.
- электрика - электрощиток со счетчиком электрической энергии и автоматическими выключателями, внутренняя разводка электроосвещения в соответствие с проектом, без установки розеток и выключателей.

2.4.18. Лифты – в соответствии с проектом.

2.5. Указанный в пункте 2.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

2.6. 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.

2.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

2.8. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего договора.

### **3. Обязательства застройщика**

3.1. Застройщик обязуется в срок не позднее 4 (четырёх) месяцев со дня получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, а также при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по договору передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства по акту приема-передачи или иному документу о передаче объекта долевого строительства, который подписывается сторонами.

3.1.1. Срок завершения строительства – четвертый квартал 2020 года, при этом Застройщик оставляет за собой право на завершение строительства досрочно. В случае если строительство (создание) 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.

3.1.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры. Сообщение передается Участнику долевого строительства путем вручения в руки или отправляется заказным письмом с уведомлением по адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем договоре.

При этом стороны признают также, что Участник долевого строительства получил сообщение, указанное в настоящем пункте, если:

- Участник долевого строительства отказался от получения письма от Застройщика (в котором было сообщение) и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;
- несмотря на почтовое извещение, Участник долевого строительства не явился за получением копии письма от Застройщика (в котором было сообщение), о чем организация почтовой связи уведомила Застройщика;
- письмо от Застройщика (в котором было сообщение) не вручено в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила Застройщика.

3.2. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по договору, исключительно для возмещения затрат на строительство (создание) объекта недвижимости (дома) в соответствии с проектной документацией и на оплату услуг Застройщика.

3.3. Застройщик обеспечивает консолидацию и управление собственных и привлеченных инвестиционных средств, необходимых для финансирования строительства дома. Под консолидацией средств понимается:

- объединение инвестиционных вложений, необходимых для инвестирования строительства дома и на оплату услуг Застройщика;
- направление денежных средств на финансирование строительства Объекта.

3.4. Устанавливает гарантийный срок на Объект долевого строительства - пять лет со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства. Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства: двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные

покрытия, трубы и электропроводка – будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

Гарантийные обязательства Застройщика на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства – три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

3.5. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

3.6. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора и (или) проектной документации и (или) иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства, вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, обусловленный обычно применяемым способом устранения недостатков, но не менее срока, установленного в п. 4.15. настоящего договора.

3.7. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, утверждено в установленном порядке.

3.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи или с момента составления одностороннего акта передачи объекта долевого строительства в установленном настоящим договором порядке.

3.9. По дополнительному соглашению сторон до момента государственной регистрации права собственности на Квартиру передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Квартиры под самоотделку, специальные и отделочные работы в полном объеме с Застройщиком и при наличии заключенного договора с управляющей организацией в соответствии с п.4.5., договора со строительной организацией и лицензии данной строительной организации в соответствии с п.4.8., договора со страховой компанией на период проведения отделочных и других работ в соответствии с п.4.9. настоящего договора.

После передачи Квартиры Участнику долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом за Застройщиком сохраняется право доступа в Квартиру в случае крайней необходимости (затопление квартиры, затопление смежных помещений, повреждение электропроводки и другие непредвиденные обстоятельства) до момента государственной регистрации права собственности на Квартиру.

3.10. В случае если к установленному в соответствии с условиями настоящего договора сроку передачи квартиры (пункт 3.1.1. настоящего договора), со стороны Участника долевого строительства не будут исполнены обязательства по оплате, согласно статье 5 настоящего договора, Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи квартиру до момента ее полной оплаты, в соответствии с условиями настоящего договора.

3.11. Обеспечить оформление прав и получение завершеного строительством Объекта долевого строительства Участником долевого строительства в собственность не позднее фиксированного срока, установленного Договором участия в долевом строительстве, либо предоставить Участнику долевого строительства необходимый пакет документов для оформления права собственности Участника долевого строительства на завершённый строительством Объект долевого строительства не позднее фиксированного срока, в случае если Участник долевого строительства оформляет право собственности самостоятельно.

3.12. Застройщик вправе досрочно завершить строительство указанного в п. 2.1. настоящего договора объекта долевого строительства, и не менее чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней до завершения строительства раньше указанного в п. 3.1.1. настоящего договора срока, Застройщик обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о досрочном завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры в соответствии с п. 3.1.2. настоящего договора.

#### **4. Обязательства участника долевого строительства**

4.1. Обеспечить финансирование строительства жилого дома, указанного в п. 2.1. настоящего Договора, в объеме, определенном настоящим Договором.

4.2. Перечислить на расчетный счет Застройщика денежные средства для финансирования строительства дома в размере и порядке, указанном в п. п. 5.2. и 5.3. настоящего Договора.

4.3. В срок не позднее чем в течение 30 рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, подать документы для государственной регистрации права собственности на квартиру в регистрационный орган.

4.3.1. Осуществить своими силами и за свой счет: государственную регистрацию настоящего договора; государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

4.4. В случае нарушения сроков регистрации права собственности на квартиру, предусмотренных условиями настоящего договора, нести расходы по компенсации Застройщику арендных платежей за пользование земельным участком на котором расположен объект долевого строительства, пропорционально площади, переданной Застройщиком Участнику долевого строительства квартиры.

4.5. В случае волеизъявления Участника долевого строительства о проведении самоотделки квартиры, с момента передачи квартиры по акту приема-передачи под самоотделку, заключить договор управления многоквартирным домом с эксплуатирующей организацией, избранной жителями микрорайона, в котором расположен жилой дом на пользование водой, канализацией, электричеством, отоплением, лифтом, а также на уборку строительного мусора в период проведения специальных и отделочных работ.

4.6. Не проводить в квартире и в самом жилом доме без письменного согласия Застройщика работы, которые затрагивают фасад, кровлю и вентиляционные каналы жилого дома и его элементы, в том числе установку снаружи любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада, кровли и вентиляционных каналов жилого дома.

4.7. Самоотделка квартиры (установка дополнительного оборудования или замена существующего, специальные и отделочные работы и т.д.) производится Участником долевого строительства только после письменного согласования с Застройщиком, с обязательным соблюдением требований «Положения для участников долевого строительства, осуществляющих отделку жилого помещения собственными силами (самоотделка)» (Приложение №2 к настоящему договору) и норм СНИП.

4.8. В случае привлечения Участником долевого строительства для отделки квартиры строительной организации, не входящей в перечень строительных компаний, предоставленный Застройщиком, согласовать данную строительную организацию с Застройщиком с предоставлением допуска на производство данного вида работ. Обязательно наличие договора подряда, заключенного между Участником долевого строительства и строительной организацией.

4.9. На период проведения отделочных работ застраховать риск ответственности перед третьими лицами на случай затопления, пожара, взрыва и т.п. в страховых компаниях, согласованных Застройщиком, до момента регистрации права собственности на Квартиру.

4.10. С момента принятия объекта Участником долевого строительства, после ввода жилого дома в эксплуатацию, либо с момента односторонней передачи Застройщиком Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего договора, и действующего законодательства, Участник долевого строительства обязуется нести расходы по ее эксплуатации на основании действующих расценок; подписать с управляющей компанией договор о долевом участии в содержании и ремонте дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории, производить ежемесячные платежи за текущее содержание мест общего пользования и

коммунальные услуги, на расчетный счет или в кассу управляющей компании по предъявляемым счетам, начиная с момента принятия инвестиционного результата Застройщиком.

4.11. Не несет расходы по оплате услуг организаций технической инвентаризации в доле общей жилой площади, получаемой в рамках настоящего Договора.

4.12. Участник долевого строительства осознает и соглашается, что вертикальные слаботочные кабельные каналы, а также горизонтальные слаботочные кабельные каналы от технического этажа до слаботочной ниши верхнего этажного щита дома являются единоличной собственностью Оператора связи ООО «Кузбассвязьуголь», составляют балансовую стоимость указанного Оператора и не относятся к общему имуществу собственников многоквартирного дома.

4.13. Обязуется присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия и подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на вышеназванную Квартиру.

4.14. Обязуется в течение пяти рабочих дней со дня получения уведомления о готовности объекта долевого строительства к передаче приступить к приемке объекта долевого строительства и подписать акт приема-передачи.

4.15. При обнаружении замечаний к качеству Квартиры при первоначальном осмотре, а также в период гарантийного срока, в присутствии представителя Застройщика составить соответствующий акт и передать его Застройщику в течение трех рабочих дней со дня обнаружения замечаний. Застройщик обязуется устранить выявленные замечания в течение 45 (сорок пять) календарных дней с момента получения акта.

4.16. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости).

4.17. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

4.18. Передача Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам может быть произведена только с письменного согласия Застройщика.

4.19. В случае изменения места регистрации и/или паспортных данных уведомить Застройщика о новом месте регистрации (проживания) и/или новых паспортных данных в течение 3 рабочих дней с момента такой смены.

4.20. В случае уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве такая уступка совершается согласно требованиям Действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации).

4.21. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

4.22. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

4.23. Расходы на государственную регистрацию Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

## **5. Цена договора и порядок расчетов**

5.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Установленная цена договора может быть изменена только по дополнительному соглашению сторон.

5.2. Внесение Участником долевого строительства денежных средств, указанных в п.5.1. настоящего договора (общая сумма финансирования строительства квартиры), производится за счет собственных денежных средств, на долевое участие в строительстве Дома.

5.3. Расчеты по настоящему Договору производятся в следующем порядке:

5.3.1. Денежная сумма \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** оплачивается Участником долевого строительства в течение 3 (трех) дней после регистрации настоящего договора.

5.4. Обязательства Участника долевого строительства по внесению денежных средств по договору считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

5.5. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежные средства на оплату услуг Застройщика. Вознаграждение Застройщика составляет не менее 3% (трех процентов) от цены договора.

Если по окончании процесса строительства между суммой, указанной в п.5.1. настоящего Договора, и затратами на строительство (создание) объекта долевого строительства, образовалась разница, которая превышает 3 % от цены договора, она является вознаграждением Застройщика и остается в его распоряжении.

Все расчеты по настоящему Договору производятся в национальной валюте Российской Федерации.

5.6. Окончательный общий размер цены по настоящему Договору определяется исходя из уточненной общей площади передаваемой Квартиры, подлежащей оформлению в собственность Участника долевого строительства. Общая площадь Квартиры, подлежащей передаче в собственность, уточняется в соответствии с технической документацией, выданной Государственным предприятием КО «Центр технической инвентаризации КО» (далее Центр технической инвентаризации). Стороны устанавливают, что изменение общей площади Квартиры в соответствии с технической документацией в пределах плюс (минус) три процента от общей площади Квартиры (без учета площади лоджии/балкона) не влияет на изменение цены договора, а перерасчет производится на сумму сверх установленных трех процентов.

5.7. Если общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника долевого строительства, по результатам обмеров Центром технической инвентаризации, окажется больше, чем указано в п. 2.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади согласно п.5.6. настоящего Договора сверх трех процентов в течение 20 (двадцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

5.8. Если общая площадь жилья, передаваемого в собственность Участника долевого строительства, по результатам обмеров Центром технической инвентаризации окажется меньше той, что указана в п. 2.2. настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные средства согласно п. 5.6. настоящего договора сверх трех процентов в течение 20 (двадцати) дней с момента получения от Участника долевого строительства соответствующей технической документации на Квартиру, выданной Центром технической инвентаризации, и заявления.

5.9. Дополнительные расчеты, предусмотренные в п. 5.7., 5.8. настоящего договора, производятся исходя из цены договора, указанной в п. 5.1. настоящего договора, и общей площади квартиры (без учета площади лоджии/балкона), указанной в п.2.2. настоящего договора, с учетом положений п. 5.6. настоящего договора.

## **6. Имущественные права**

6.1. Стороны обеспечивают в установленном порядке подписание и согласование всех документов, необходимых для оформления имущественных прав Сторон на общую площадь, получаемую в порядке и на условиях настоящего Договора, а также в соответствии с действующим российским законодательством.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Под убытками понимаются расходы, которые Сторона, чье право нарушено, произвела или должна будет произвести для восстановления нарушенного права, утраченного или поврежденного

имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта Сторона получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы ее право не было нарушено (упущенная выгода).

7.3. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7.4. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в следующих случаях:

- В случае просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца - если в соответствии с условиями договора уплата цены производится Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа.

- В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца - если в соответствии с условиями договора уплата цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

7.5.1. В случае расторжения Договора участия в долевом строительстве по любой причине возратить денежные средства Участнику долевого строительства путем перечисления их на текущий счет Участника долевого строительства.

7.6. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.7. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке, если:

- Застройщик не исполнил обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства в предусмотренный в пункте 3.1. настоящего Договора срок, за исключением случаев не выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены настоящего договора;

- Застройщик не исполнил свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством при обнаружении недостатков Квартиры;

- существенно нарушены требования к качеству Объекта.

7.7.1. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- Застройщик прекратил или приостановил строительство объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе существенного изменения размера Объекта;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома.

7.8. Во всех случаях, перечисленных в пункте 7.7. настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства в течение 10 дней с момента расторжения договора денежные средства, уплаченные им в счет цены договора.

7.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.10. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры или при безосновательном отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик **по**



истечении пяти рабочих дней от установленного в п. 4.14. настоящего договора срока принятия объекта долевого строительства вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. С момента составления одностороннего акта риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства. Кроме того, все расходы по содержанию, сохранности и иные платежи ложатся на Участника долевого строительства со дня, предусмотренного настоящим пунктом для составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры.

7.11. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры в 30-дневный срок от установленного в п. 4.14. настоящего договора срока принятия объекта долевого строительства, Застройщик оставляет за собой право расторгнуть договор в одностороннем порядке, путем направления письменного уведомления о расторжении договора Участнику долевого строительства.

7.12. В случае, указанном в п. 7.11. договора, Участнику долевого строительства в течение 10 дней с момента расторжения договора возвращаются денежные средства, уплаченные им в счет договора.

7.13. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от своей обязанности по регистрации права собственности на Квартиру, в порядке и сроки, установленные п.4.3., 4.3.1. настоящего договора, Участником долевого строительства подлежит компенсация затрат Застройщика, связанных с выплатой арендных платежей за пользование земельным участком, на котором расположен Объект долевого строительства до момента государственной регистрации Участником долевого строительства права собственности на Квартиру.

7.14. При заключении настоящего Договора стороны исходят из того, что свидетельством качества строительства объекта долевого строительства является прошедшая экспертизу и получившая положительное экспертное заключение проектная документация; заключение государственного строительного надзора о соответствии объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных актов и проектной документации; разрешение на ввод объекта в эксплуатацию; подписанный сторонами передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого участия и иные документы, предусмотренные действующим законодательством РФ.

## **8. Обстоятельства непреодолимой силы**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

## **9. Заключительные положения**

9.1. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен Застройщиком об обеспечении исполнения обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства, путем обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд долевого строительства, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования денежных средств Участника долевого строительства (далее - компенсационный фонд), до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

9.1.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору право аренды

земельного участка с кадастровым номером 42:24:0201013:4621 и строящийся на указанном земельном участке Дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства.

9.2. Все споры, возникающие между сторонами по настоящему Договору, подлежат рассмотрению: если согласно действующему законодательству иск Участника долевого строительства относится к категории исков о защите прав потребителей - в суде, определяемом Участником долевого строительства самостоятельно в соответствии с законодательством о защите прав потребителей; в случае, если истцом выступает Общество - в Федеральном суде Центрального района г. Кемерово или Мировым судьей Судебного участка №3 Центрального района г. Кемерово. В случае, если согласно действующему законодательству иск Участника долевого строительства не относится к категории исков о защите прав потребителей, то споры, возникающие между сторонами по настоящему соглашению или в связи с ним, либо вытекающие из него, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в Федеральном суде Центрального района г. Кемерово или Мировым судьей Судебного участка №3 Центрального района г. Кемерово.

9.3. Если Сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему Договору, получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2004 г. №98-ФЗ «О коммерческой тайне», Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

9.4. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ дает согласие Застройщику на сбор и обработку своих персональных данных, указанных в п.9.4.1. настоящего договора.

Вышеуказанное согласие дается Участником долевого строительства в целях совершения сделки, предусмотренной условиями настоящего договора, а также в целях принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия.

9.4.1. Перечень персональных данных, передаваемых Застройщику на обработку:

- фамилия, имя, отчество;
- дата рождения;
- паспортные данные;
- контактный телефон (домашний, сотовый, рабочий);
- банковские реквизиты;
- семейное положение и данные о составе и членах семьи;
- сведения о банковских счетах, картах;
- адрес места жительства (по регистрации и фактический), дата регистрации по указанному месту жительства;
- данные свидетельства о постановке на учет в налоговом органе физического лица по месту жительства на территории РФ (ИНН);
- иные данные, необходимые для исполнения настоящего Договора.

Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ, а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством. Настоящее согласие действует бессрочно.

9.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору вступают в силу с момента их государственной регистрации.

9.6. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

9.7. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут

использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

9.8. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр - для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9.9 Стороны, подписывая настоящий договор, согласовали условие о том, что вся корреспонденция направляется Сторонам по следующим адресам:

Адрес Застройщика: 650054, г. Кемерово, б-р Пионерский, 4а.

Адрес Участника долевого строительства: \_\_\_\_\_.

#### **10. Срок действия договора**

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору.

10.2. Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

#### **11. Реквизиты и подписи сторон**

##### **Застройщик:**

**ООО Специализированный Застройщик «Проград»**

650054, г. Кемерово, б-р Пионерский, 4а.

ИНН/КПП: 7702549732/420501001.

##### **Реквизиты для оплаты:**

Р/с: 40702810200360000088 в филиале банка ГПБ (АО)

в г. Кемерово

650000, г. Кемерово, пр-кт Советский, д. 32, пом. 7

Корр.счет 30101810200000000748

БИК 043207748, ИНН 7744001497, КПП 420502001

ОГРН 1027700167110

ОКПО 80290041

**От имени Застройщика**

\_\_\_\_\_/Ивкина Е.В./

##### **Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_, дата рождения «\_\_» \_\_\_\_\_ года, паспорт серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ выдан «\_\_» \_\_\_\_\_ г.  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_), зарегистрированный (ая) по  
адресу: \_\_\_\_\_, г. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_.

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

## **ПОЛОЖЕНИЕ**

**для Участников долевого строительства, осуществляющих отделку жилого помещения собственными силами (самоотделка).**

1. Участник долевого строительства выполняет все производимые в жилом помещении (квартире) работы по проекту, согласованному с Застройщиком и разработанному проектной организацией, имеющий соответствующий допуск СРО.
2. Если производимые Участником долевого строительства работы повлекут за собой изменения, связанные с назначением входящих в состав квартиры помещений, а так же будут оказывать влияние на несущую способность и безопасную эксплуатацию жилого дома в целом (перепланировка), то такие работы могут выполняться только по проекту согласованному не только с Застройщиком, но и с Управлением архитектуры и градостроительства администрации г.Кемерово, а также с управляющей компанией, обслуживающей жилой дом.
3. Участник долевого строительства обязан привлекать для производства работ в жилом помещении (квартире) только те организации, которые обладают соответствующим допуском СРО на производимые виды работ.  
Скрытые работы должны быть освидетельствованы инженерно-техническими работниками подрядных организаций.
4. Участнику долевого строительства запрещается без проекта, согласованного с Застройщиком (см.п.1) самовольно производить перепланировку (см.п.2) жилого помещения, в т.ч.:
  - производить пробивку в несущих стенах проемов, отверстий и штраб;
  - изменять схему обвязки сантехнических приборов, конфигурацию стояков канализации;
  - увеличивать потребляемую мощность электрических приборов, а так же производить другие работы, связанные с отступлениями от существующих проектных решений.
5. В случае перепланировки жилого помещения Участник долевого строительства обязан подготовить новый технический план квартиры и получить в Управлении архитектуры и градостроительства администрации г.Кемерово Разрешение на ввод данного помещения в эксплуатацию. Копии технического плана и Разрешения на строительство необходимо (в обязательном порядке) предоставить Застройщику.
6. Без подписания актов на скрытые работы запрещается производство последующих работ.
7. Во избежание порчи деревянных изделий, г/картонных перегородок и других конструктивов, и материалов, Участник долевого строительства при производстве работ обязан поддерживать влажность воздуха не более 65 % и  $t^{\circ} 16 > -20^{\circ}\text{C}$ . Влажность должна замеряться еженедельно силами группы контроля, с оформлением соответствующего акта. Вызов представителей группы контроля, обеспечение доступа в помещение и оформление акта - обязанность Участника долевого строительства. В дальнейшем все акты передаются в комплекте со сдаточными документами, см. п. 17.
8. По окончании строительства Участник долевого строительства подает заявление в группу контроля застройщика для принятия электроустановки.
9. Участник долевого строительства согласовывает с заказчиком проект на установку кондиционеров.
10. До начала выполнения специальных и отделочных работ Участник долевого строительства заключает договор на электроснабжение, водоснабжение, отопление, лифта, канализирование, вывоз мусора с эксплуатирующей организацией.
11. Участник долевого строительства обязан соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования. При выполнении там каких-либо работ в случае порчи отделки восстанавливает повреждения в полном объеме своими силами и средствами.
12. После монтажа приборов учета воды Участник долевого строительства сдает их эксплуатирующей организации.
13. Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством при привлечении организаций или отдельных физических лиц, осуществляющих специальные работы, за соблюдение правил техники безопасности, пожарной безопасности, охраны труда, строительных норм и правил.
14. Запрещено:

*\* курить на лестничной клетке;*

- \* хранить мусор на лестничной клетке;
- \* сливать воду после использования для промывки кистей, валиков, ведер и т.д. в существующую канализацию в жилом помещении;
- \* работать в жилом помещении без вентиляции или с закрытыми вентканалами;
- \* захламлять, хранить материалы у подъезда;
- \* самовольно подключать и отключать тепло, воду, электроснабжение в жилом помещении;
- \* перевозить грузы в лифте, предназначенном для перевозки пассажиров;
- \* выполнять работу по устройству сетей силами организаций, не имеющих соответствующей лицензии;
- \* подавать по постоянной схеме электроэнергию без акта технической готовности электроустановки, подписанного группой контроля заказчика;
- \* хранить в жилом помещении и на лестничной клетке взрывоопасные и горючие материалы.

15. Запрещается разбирать вентиляционные каналы, пробивать новые отверстия или закрывать (заделывать) имеющиеся отверстия в вентиляционных блоках, что приведет к нарушению вентиляции всех нижерасположенных жилых помещений.

16. После подписания акта Госкомиссии запрещается работать с электроинструментом в выходные и праздничные дни, а в будние дни после 19<sup>00</sup>.

17. После окончания специальных и отделочных работ Участник долевого строительства обязан представить в полном объеме группе контроля весь пакет документов в соответствии с п. 20.

18. Срок окончания специальных и отделочных работ будет считаться после выполнения п. 17. настоящего Положения.

19. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства пунктов настоящего положения застройщик имеет право приостановить или полностью прекратить выполнение работ Участником долевого строительства по жилому помещению до момента надлежащего исполнения пунктов настоящего положения Участником долевого строительства.

20. Перечень актов на скрытые работы, предъявляемых для освидетельствования группе контроля:

- а) гидроизоляция полов и стен в ванных и санузлах;
- б) гидроизоляция полов в сантехнических нишах;
- в) устройство звукоизоляции от соседних жилых и общих помещений;
- г) сдача наружных стен и откосов перед наклейкой ГКЛ (дополнительная запенка, оклейка металлических деталей, штукатурка вентканалов);
- д) изоляция стояков горячей и холодной воды;
- е) акты на гидроиспытания:
  - 1) внутри жилых помещений систем В и К;
  - 2) системы отопления при замене отопительных приборов, труб, кранов.
- ж) акты на электромонтажные работы согласно ВСН - 123-90;
- з) акт приемки вентиляции (естественной вытяжной);
- и) акт замера влажности внутри жилого помещения выполняется еженедельно.

21. Перечень актов промежуточной приемки ответственных конструкций при самоотделке:

- а) устройство проемов в стенах, потолках кровлях;
- б) при работах, затрагивающих несущие стены, фасад, кровлю, окна, витражи (установка кондиционеров, замена окон, витражей, установка антенн)
- в) акт на приемку естественной вентиляции.

**Участник долевого строительства**

**От имени Застройщика**

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

\_\_\_\_\_/Ивкина Е.В./