

**ДОГОВОР № 00/А-00**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

Место заключения договора: Россия, Архангельская область, город Северодвинск

Дата подписания договора: «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ВИБС-Инвест»**, ОГРН 1082902000807, ИНН 2902058549, КПП 290201001, зарегистрировано 01 апреля 2008 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Северодвинску Архангельской области, свидетельство о государственной регистрации: серия 29 номер 001721212, расположенное по адресу: Архангельская область, город Северодвинск, проспект Морской, дом 53, офис 15-Н, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Поспелова Виталия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин (ин) Российской Федерации** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, **паспорт:** серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года (код подразделения \_\_\_\_\_), зарегистрированная(ый) \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ месту жительства по \_\_\_\_\_ адресу: \_\_\_\_\_, именуемая (ый) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» или «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в установленные сроки, своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией построить III этап объекта капитального строительства: «Здания жилые многоквартирные, г. Северодвинск, в районе пр. Победы, д. 16 (квартал 155). Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями» (далее по тексту – Дом или многоквартирный Дом), и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Дольщику жилое помещение (далее по тексту – Квартира или Объект долевого строительства), указанное в пункте 2.2 настоящего договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену, указанную в разделе 4, и принять от Застройщика Квартиру.

1.2. Строительство Дома осуществляется на земельных участках:

- Земельном участке с кадастровым номером 29:28:104155:39 (далее по тексту – Земельный участок 1), принадлежащем Застройщику на праве аренды согласно договору № 12 096 001 аренды земельного участка от 28 апреля 2017 года, зарегистрированному 17 мая 2017 года в Едином государственном реестре недвижимости за номером 29:28:104155:39-29/006/2017-8;

- Земельном участке с кадастровым номером 29:28:104155:29 (далее по тексту – Земельный участок 2), принадлежащем Застройщику на праве аренды согласно договору № 12 096 002 аренды земельного участка от 22 апреля 2016 года, зарегистрированному 05 мая 2016 года в Едином государственном реестре недвижимости за номером 29-29/006-29/006/029/2016-354/1.

Застройщик информирует Дольщика, что согласно указанным договорам аренды земельных участков и Градостроительному плану земельного участка застройка Земельных участков осуществляется в несколько этапов строительства и несколькими многоквартирными домами.

1.3. Строительство Дома ведётся Застройщиком на основании разрешения на строительство №29-1032901000703-758-2017, выданного Администрацией Северодвинска 19 декабря 2017 года.

1.4. Застройщик информирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и проекте строительства, в установленном порядке представлена во все соответствующие государственные органы и размещена на сайте [www.severgrad29.ru](http://www.severgrad29.ru).

1.5. Понятия и термины, используемые в настоящем договоре:

Секция – часть дома с первого по последний этаж, в которой располагаются квартиры и связанные с ними системы жизнеобеспечения (подъезд).

Общая приведённая площадь жилого – площадь объекта долевого строительства, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами: для лоджии – 0,5; балкона – 0,3.

Общая площадь жилого помещения – сумма площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Застройщик:

Дольщик:

\_\_\_\_\_  
В.А. Поспелов

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

Многоквартирный дом или Дом – объект капитального строительства, состоящий из шести секций (подъездов), строительство которого осуществляется на Земельных участках в три этапа строительства, в составе которого находится Объект долевого строительства.

## 2. Объект долевого строительства

2.1. Указанный в пункте 1.1 настоящего договора III этап строительства многоквартирного Дома, состоит из четвертой, пятой и шестой секции в количестве 163 квартир.

Основные характеристики многоквартирного дома:

вид – новое строительство;

назначение – жилой дом попеременной этажности 9, 12, 13 этажей;

этажность – попеременная (в четвертой секции первый этаж – помещения хозяйственных кладовых; со 2 по 13 – жилые помещения; пятая секция 1-2 этажи нежилые помещения, 3 этаж – холодный чердак (технический этаж) 4-13 этажи жилые помещения, шестая секция 1-2 этажи нежилые помещения, 3 этаж – холодный чердак (технический этаж), 4-9 этажи жилые помещения)

общая площадь квартир – 10071,16 кв.м.;

наружные стены – общая толщина 770 мм из камня керамического рядового с наружным облицовочным слоем толщиной 120 мм из лицевого пустотелого керамического одинарного кирпича на цементно-песчаном растворе;

поэтажные перекрытия – из пустотных железобетонных плит и монолитных железобетонных участков;

класс энергоэффективности – В;

сейсмостойкость – 4 класс.

2.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является запроектированное на \_\_ (\_\_\_\_) этаже во \_\_ (\_\_\_\_) секции Дома жилое помещение:

Строительные оси	Предварительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая приведенная площадь (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Площадь кухни (кв.м.)	Площадь комнаты (кв.м.)	Площадь балкона (лоджии) (кв.м.)

Планировка и расположение Квартиры на этаже Дома приведены в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.3. Стороны констатируют и соглашаются, что указанная в настоящем договоре общая приведенная площадь Квартиры после завершения строительства многоквартирного Дома и проведения технической инвентаризации может отличаться от площади Квартиры (с учётом лоджии или балкона), полученной по результатам технической инвентаризации, и данная разница площадей не будет являться основанием для расторжения настоящего договора или иного изменения существующих между Сторонами обязательств, за исключением случаев, указанных в настоящем договоре.

Для целей настоящего договора Стороны договорились считать существенным изменением размера площади Квартиры разницу между общей приведенной площадью Квартиры, указанной в договоре, и площадью Квартиры (с учётом лоджии или балкона), установленной по результатам технической инвентаризации, превышающей более 5 (пяти) квадратных метров.

2.4. Квартира передается Дольщику без чистовой отделки в степени готовности и технической оснащённости, указанной в Приложении № 2 к настоящему договору, являющимся его неотъемлемой частью.

2.5. Стоимость всех работ и материалов, необходимых для приведения Квартиры в степень готовности, указанную в Приложении № 2, включены в цену настоящего договора.

Все работы и материалы, не указанные в Приложении № 2 настоящего договора, и необходимые для доведения Квартиры до полной готовности для проживания приобретаются за счёт Дольщика и в цену настоящего договора не включены.

Отделочные работы, в том числе переустройство и (или) перепланировку Квартиры Дольщик вправе выполнять только в строгом соответствии с действующим законодательством и правилами эксплуатации многоквартирного Дома.

Застройщик:

Дольщик:

\_\_\_\_\_  
В.А. Поспелов

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

2.6. Застройщик гарантирует Дольщику, что Объект долевого строительства на момент заключения настоящего договора не обременён притязаниями третьих лиц, не заложен, в споре и (или) под арестом не состоит, каких-либо иных обременений не имеет.

2.7. После ввода Дома в эксплуатацию и передачи Дольщику объекта долевого строительства, в собственность Дольщика поступает общее имущество многоквартирного дома, определяемое по правилам ст. 36 ЖК РФ, в том числе: несущие и ограждающие конструкции здания; входы в подъезды; лестничные клетки и лестничные марши; лифты и мусоропроводы; системы тепло- и водоснабжения, водоотведения, электроснабжения; тепловой пункт и водомерный узел; система вытяжной вентиляции; чердак с кровлей; элементы благоустройства Дома и т.д.

К общему имуществу многоквартирного Дома не относятся помещения коммерческого назначения и иные нежилые помещения, располагаемые в этом многоквартирном доме и являющиеся самостоятельными объектами недвижимости, а также те части многоквартирного Дома и инженерные коммуникации, которые предназначены исключительно для обслуживания этих нежилых помещений.

Поскольку Земельные участки (с кадастровыми номерами 29:28:104155:39 и 29:28:104155:29) застраиваются несколькими многоквартирными домами и в несколько этапов строительства, к общему имуществу многоквартирного Дома будет относиться только та часть Земельных участков, на которой располагается этот многоквартирный Дом и которая необходима для его эксплуатации. Размер и границы земельного участка, который будет находиться в общей долевой собственности собственников квартир многоквартирного Дома, будет формироваться из Земельных участков с кадастровыми номерами 29:28:104155:39 и 29:28:104155:29 по мере готовности проектной документации на весь Земельный участок и по мере застройки Земельного участка соответствующими этапами строительства.

### **3. Сроки строительства. Порядок передачи Квартиры Дольщику**

3.1. Срок окончания строительства Дома и ввод его в эксплуатацию – не позднее 28 июля 2020 года.

3.2. Застройщик обязан предъявить Дольщику для приёмки Объект долевого строительства после получения в установленном порядке разрешения на ввод дома в эксплуатацию, но не позднее 30 декабря 2020 года.

Приёмка Объекта долевого строительства Дольщиком, соответственно передача такого объекта Застройщиком, должна быть осуществлена не позднее 31 мая 2021 года.

Застройщик вправе осуществить передачу Дольщику Объекта долевого строительства досрочно, то есть ранее сроков, указанных в настоящем пункте.

3.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту. К передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

3.4. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в установленные сроки, Застройщик не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан уведомить Дольщика о переносе сроков окончания строительства и переносе сроков передачи Квартиры.

Уведомление Дольщика о переносе сроков окончания строительства Дома и переносе сроков передачи Дольщику Объекта долевого строительства направляется в письменном виде путем вручения Дольщику или уполномоченному им лицу соответствующего уведомления или направления такого уведомления Дольщику по почте заказным письмом по указанному в настоящем договоре адресу. По истечении 7 (семи) дней с момента направления Дольщику заказного письма, Застройщик считается надлежащим образом исполнившим обязанности по информированию Дольщика о переносе срока передачи Объекта долевого строительства.

Новые сроки передачи Объекта долевого строительства являются едиными для всех участников долевого строительства.

В течение 10 (десяти) дней с момента получения Дольщиком уведомления о переносе сроков передачи Объекта долевого строительства, Дольщик должен подписать соглашение о переносе сроков либо отказаться от дальнейшего исполнения настоящего договора и потребовать его расторжения. В случае, если Дольщик в течение 10 (десяти) дней с момента получения уведомления о переносе сроков будет сохранять молчание, тогда такое молчание признаётся выражением воли Дольщика на согласование новых сроков передачи Объекта долевого строительства, указанных в уведомлении, то есть новые сроки передачи Объекта долевого строительства считаются согласованными.

В случае отказа Дольщика от дальнейшего исполнения договора, настоящий договор между Сторонами расторгается и Дольщику выплачивается внесённая им денежная сумма, а также проценты за

Застройщик:

Дольщик:

\_\_\_\_\_ В.А. Поспелов

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

пользование денежными средствами по правилам, установленным ч. 2 ст. 9 Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ...».

3.5. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного Дома и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее приёмке в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Сообщение о завершении строительства многоквартирного Дома и готовности Квартиры к передаче направляется в письменном виде путем вручения Дольщику или уполномоченному им лицу или направления такого сообщения Дольщику по почте заказным письмом по указанному в настоящем договоре адресу. По истечении 7 (семи) дней с момента направления Дольщику заказного письма, Застройщик считается надлежащим образом исполнившим обязанности по информированию Дольщика о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче.

Застройщик вправе использовать иные способы уведомления Дольщика о готовности Квартиры к передаче, в том числе: СМС сообщения, телефонограммы, электронные письма.

3.6. До подписания передаточного акта, в случае наличия претензий к Объекту долевого строительства, Дольщик вправе уведомить Застройщика о наличии таких претензий и потребовать от Застройщика составления соответствующего двухстороннего акта. В том случае, если указанные Дольщиком недостатки нарушают требования технических регламентов и (или) условия настоящего договора, и (или) иные обязательные требования, Дольщик вправе отказаться от подписания передаточного акта до устранения выявленных недостатков, при этом отказ Дольщика от принятия квартиры должен сопровождаться составлением двустороннего акта о несоответствии объекта ч.1 ст.7 Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ...».

В том случае, если указанные Дольщиком недостатки не отвечают признакам, указанным в части первой настоящего пункта, Дольщик не вправе отказываться от подписания передаточного акта. Такие недостатки устраняются в рамках гарантийных обязательств Застройщика.

3.7. При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Дольщику. С момента составления такого акта Квартира считается переданной Дольщику.

Необоснованный отказ Дольщика от принятия Квартиры считается просрочкой на стороне Дольщика. В этом случае на период такой просрочки Застройщик не несёт обязательств по уплате неустойки в связи с нарушением сроков передачи Объекта долевого строительства.

3.8. С момента подписания Сторонами передаточного акта на Квартиру Дольщик несет риск повреждения и физической утраты Квартиры, а также бремя расходов по содержанию и эксплуатации переданной ему Квартиры.

За период уклонения Дольщика от подписания передаточного акта, Дольщик обязан возместить Застройщику расходы по содержанию общего имущества многоквартирного Дома, по оплате коммунальных услуг (энергоресурсов).

3.9. Квартира передаётся Дольщику в степени готовности, определённой разделом 2 настоящего договора.

### 3. Цена договора и порядок её уплаты

4.1. Цена настоящего договора включает в себя денежные суммы, подлежащие уплате Дольщиком Застройщику, имеющие целевое назначение и предназначенные для строительства (создания) Дома или возмещения затрат Застройщика, связанных со строительством Дома, а также оплату услуг Застройщика по организации строительства (создания) многоквартирного Дома.

4.2. Согласованная настоящим договором цена является фиксированной и увеличению не подлежит, за исключением случаев изменения существенных обстоятельств, при которых Стороны исходили при заключении настоящего договора, в том числе в случае возникновения чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств. В этом случае цена договора может изменяться по соглашению Сторон либо в судебном порядке.

4.3. Оплата цены настоящего договора осуществляется Дольщиком в два этапа:

4.3.1. I этап. Дольщик оплачивает часть стоимости строительства Дома и услуги Застройщика в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек в следующем порядке:

Застройщик:

Дольщик:

\_\_\_\_\_  
В.А. Поспелов

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

- денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек уплачивается Дольщиком за счет собственных средств;

- денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рубля 00 копеек уплачивается Дольщиком за счет средств банковского кредита, предоставляемого Участникам долевого строительства ПАО «Сбербанк» (именуемым далее «Банк») на основании Кредитного договора № 000000 от 00 \_\_\_\_\_ 2018 года (далее по тексту Кредитный договор). Стороны определили, что Объект недвижимости с момента подписания настоящего договора и до момента полной оплаты Объекта недвижимости не будет находиться в залоге у Застройщика. С момента государственной регистрации права собственности Дольщика на приобретаемый Объект недвижимости, он передается в залог Банку (считается заложенным в силу закона) в соответствии со ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем по данному залогу является ПАО «Сбербанк», местонахождение: Россия 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19, зарегистрированный Центральным Банком Российской Федерации 20 июня 1991 года за регистрационным номером 1481, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серия 77 № 004856976, выданное Управлением МНС России по г. Москве, дата внесения записи 16.08.2002 г., почтовый адрес: Северодвинское отделение Архангельского отделения №8637 ПАО «Сбербанк», 164500, г. Северодвинск, ул. Ломоносова, д. 94, реквизиты: к/с 30101810100000000601, БИК 041117601, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а Залогодателем – Дольщик. Залогом обеспечивается исполнение обязательств Дольщика, возникших на основании Кредитного договора № 000000 от 00 \_\_\_\_\_ 2018 года о предоставлении кредита по программе «Приобретение строящегося жилья» в сумме \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рубля 00 копеек с уплатой за пользование кредитом 9,40 (Девять целых четыре десятых) процентов годовых на инвестирование строительства объекта недвижимости: \_\_\_\_\_комнатной квартиры с предварительным номером № 00, расположенной в строительных осях \_\_\_\_\_, на \_\_\_\_\_этаже в III этапе объекта капитального строительства: «Здания жилые многоквартирные, г. Северодвинск, в районе пр. Победы, д. 16 (квартал 155). Многоквартирный дом со встроенными помещениями», на земельных участках с кадастровыми номерами 29:28:104155:39 и 29:28:104155:29, заключенного между \_\_\_\_\_, и Банком в городе Северодвинск 00 \_\_\_\_\_ 2018 года на срок \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) месяцев, считая с даты его фактического предоставления.

**Права Банка в отношении приобретаемого Заемщиком объекта оформляются закладной в пользу Банка.**

Обязательства, исполнение которых обеспечивается Договором, включают в том числе, но не исключительно:

- возврат кредита в сумме \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рубля 00 копеек;
- уплату процентов на сумму кредита в размере 9,40 (Девять целых четыре десятых) процентов годовых за весь период на срок \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) месяцев.

Залоговая стоимость объекта недвижимости устанавливается в размере 90 (Девяноста)% от его стоимости в соответствии с отчетом об оценке стоимости объекта недвижимости.

С момента государственной регистрации настоящего договора права требования считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Залогодержателя на основании п. 5 ст.5, п. 2 ст. 11 и ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение Прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект недвижимости.

В соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности Участника Квартира считается находящейся в залоге у Банка, предоставившего Заемщику ипотечный кредит на покупку Квартиры, до полного исполнения Заемщику обязательств по Кредитному договору, Залогодержателем данного залога является Банк, Залогодателем – Участник. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются Закладной.

4.3.2. В случае, если по результатам технической инвентаризации фактическая площадь Квартиры будет увеличена по отношению к общей приведенной площади Квартиры, указанной в настоящем договоре, более чем на 1 (один) метр Дольщик обязуется уплатить Застройщику превышение (разницу), исходя из стоимости одного квадратного метра \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

Застройщик:

Дольщик:

\_\_\_\_\_  
В.А. Поспелов

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

В случае, если по результатам технической инвентаризации фактическая площадь Квартиры будет уменьшена по отношению к общей приведенной площади Квартиры, указанной в настоящем договоре, более чем на 1 (один) метр Застройщик обязуется уплатить Дольщику разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

При расчёте размера доплаты (возврата) денежных средств не учитывается превышение (уменьшение) площадей квартиры на установленный настоящим пунктом допустимый размер – 1 (один) квадратный метр.

4.3.3. Для целей денежных расчётов, указанных в подпункте 4.3.2 настоящего договора, общая приведенная площадь Квартиры, указанная в настоящем договоре, и фактическая площадь Квартиры (с учётом лоджии и (или) балкона), определённая по результатам технической инвентаризации, рассчитываются из площадей всех частей Квартиры (комнаты, кухни, санузла, кладовой, прихожей, коридора, балкона (лоджии) и т.д.).

Площадь лоджии и балкона определяется с понижающим коэффициентом 0,5 и 0,3 соответственно.

4.3.4. Доплата (возврат) денежных средств, осуществляемая в случае несовпадения площадей Квартиры, должна быть осуществлена в течение 30 (тридцати) дней с момента получения одной из сторон (должником) письменного требования другой стороны (кредитора) о необходимости проведения доплаты (возврата) денежных средств.

Требование о доплате (возврате) денежных средств вручается непосредственно должнику или направляется по почте заказным письмом по адресу, указанному в настоящем договоре. Указанное требование считается полученным должником с момента его вручения либо по истечении 7 (семи) дней с момента передачи требования в почтовое отделение.

4.4. II этап. Дольщик производит в адрес Застройщика окончательный платёж в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения Дольщиком уведомления о введении Дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к передаче.

4.5. Цена настоящего договора с учётом всех этапов платежей согласована Сторонами в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

4.6. Указанные в настоящем разделе платежи Дольщик обязан вносить на банковский счёт Застройщика, указанный в разделе 10 настоящего договора. При заполнении платежных документов Дольщик должен в назначении платежа указать реквизиты договора и соответствующий этап платежей, по которому вносятся денежные средства.

## 5. Гарантия качества

5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет, за исключением инженерного и технологического оборудования, и исчисляется со дня ввода Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование составляет 3 (три) года.

Под инженерным и технологическим оборудованием подразумеваются системы электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, отопления, кровельное покрытие, косметическая отделка парадных, входные двери и т.д.

5.2. Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании передаточного акта, должны быть безвозмездно устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением третьих лиц по письменному требованию Дольщика в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком от Дольщика такого требования.

5.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства прекращается ранее установленного настоящим договором срока в случае, если будет выявлена незаконная перепланировка и (или) переоборудование Объекта долевого строительства, а также, если вследствие проведённого переустройства и (или) переоборудования Квартиры изменятся технические характеристики квартиры, в отношении которых Дольщику будут предъявляться претензии.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требования технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

Застройщик:

Дольщик:

\_\_\_\_\_  
В.А. Поспелов

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

## 6. Права и обязанности Сторон

### 6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Построить Дом, ввести его в эксплуатацию и передать Дольщику предусмотренную настоящим договором Квартиру.

6.1.2. Уведомить Дольщика о завершении строительства Дома, а также о дате передачи Квартиры.

6.1.3. В согласованные Сторонами сроки обеспечить присутствие своего представителя для государственной регистрации настоящего договора и дополнительных соглашений к нему.

6.1.4. Использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком, исключительно для целей, связанных со строительством Дома. При недостатке вложенных денежных средств для строительства Дома (Объекта долевого строительства) дополнительные расходы на достройку Дома относятся на Застройщика за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором. В случае, если по окончании строительства Дома в распоряжении Застройщика останутся неиспользованные сэкономленные Застройщиком денежные средства, уплаченные Дольщиком, они считаются вознаграждением Застройщика. В этом случае Дольщик не имеет права требовать возврата неиспользованных средств.

6.1.5. Устранять в разумный срок по письменному требованию Дольщика недостатки Квартиры, возникшие вследствие отступления при строительстве Квартиры от условий настоящего договора, в случае, если указанные отступления (недостатки) привели к ухудшению качества Квартиры.

6.1.6. Передать Дольщику документы, необходимые для государственной регистрации объекта недвижимости (квартиры) и права собственности на неё, в частности передаточный акт или иной документ о передаче Квартиры. Регистрация объекта недвижимости (квартиры) и права собственности на неё производятся Дольщиком и за его счёт.

6.1.7. После ввода Дома в эксплуатацию организовать надлежащее содержание общего имущества многоквартирного Дома.

### 6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. В установленном порядке вносить изменения и дополнения в проектную документацию, в том числе в архитектурные и конструктивные решения, а также заменять строительные материалы и оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству.

6.2.2. Требовать от Дольщика своевременной уплаты предусмотренной настоящим договором цены.

6.2.3. В случае ненадлежащего исполнения Дольщиком принятых по настоящему договору обязательств, требовать надлежащего их исполнения, в том числе применять к Дольщику предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором обеспечительные меры и меры ответственности.

6.2.4. К моменту ввода многоквартирного Дома в эксплуатацию, если этого требует действующее законодательство и фактические обстоятельства, произвести раздел Земельного участка и сформировать участки, необходимые для эксплуатации строящихся многоквартирных домов.

6.2.5. Расторгнуть настоящий договор в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором.

### 6.3. Дольщик обязуется:

6.3.1. В согласованные Сторонами сроки передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора.

6.3.2. Своевременно и в полном объеме исполнять обязанности по уплате цены договора, указанной в разделе 4 настоящего договора. Оплата цены настоящего договора должна осуществляться не ранее государственной регистрации настоящего договора.

6.3.3. По требованию Застройщика в письменном виде согласовать раздел Земельных участков на части, необходимые для эксплуатации строящихся многоквартирных домов в том числе Дома, указанного в пункте 1 настоящего договора, и, соответственно, согласовать замену предмета залога – Земельных участков на вновь образуемый участок.

6.3.4. Принять Квартиру и подписать передаточный акт в течение 7 (семи) дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

6.3.5. В случае обнаружения недостатков Квартиры немедленно заявить об этом Застройщику.

Застройщик:

Дольщик:

\_\_\_\_\_  
В.А. Поспелов

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

6.3.6. Без получения соответствующих разрешений и согласований не производить в Квартире и Доме работы, связанные с проведением перепланировки и переоборудованием квартиры (демонтаж стен и перегородок, устройство ниш, пробивка проемов в стенах и перекрытиях и др.), а также работ, которые затрагивают фасад Дома и его элементы (установку снаружи любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада). Запрещается проведение каких-либо работ в отношении несущих конструкций здания, за исключением работ по их отделке (штукатурка, шпатлевание, покраска и т.д.).

Указанные работы по перепланировке и переустройству Квартиры могут проводиться Дольщиком только с письменного согласия Застройщика. После регистрации Дольщиком права собственности на Квартиру, работы по её переустройству и перепланировке выполняются с разрешения органов местного самоуправления.

6.3.7. Единовременно с подписанием передаточного акта на Квартиру подписать договор с управляющей организацией, регулирующий отношения по содержанию общего имущества Дома, поставке коммунальных услуг (коммунальных ресурсов), содержанию придомовой территории.

6.3.8. В течение 30 (тридцати) дней с момента подписания Сторонами передаточного акта осуществить государственную регистрацию права собственности Дольщика на Квартиру, передать копию такого свидетельства Застройщику и нести все связанные с этим расходы.

#### 6.4. Дольщик вправе:

6.4.1. Производить уступку прав по настоящему договору, передавать права по настоящему договору в залог или обременять их иным образом в порядке, установленном действующим законодательством, с обязательным уведомлением об этом Застройщика.

6.4.2. Требовать от Застройщика своевременного исполнения обязанностей по передаче Квартиры и устранения выявленных недостатков, если такие недостатки влияют на качество Квартиры.

6.4.3. Расторгнуть настоящий договор в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством или настоящим договором.

6.5. Кроме прав и обязанностей, указанных в настоящем разделе, Стороны также несут иные обязанности и пользуются иными правами, установленными действующим законодательством и другими разделами настоящего договора.

## 7. Изменение и расторжение договора

7.1. Настоящий договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон, а также по требованию одной из Сторон в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством или настоящим договором.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются письменно путём составления дополнительных соглашений, которые с момента подписания Сторонами настоящего договора становятся неотъемлемой его частью и подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством, за исключением случаев изменения условий настоящего договора по умолчанию сторон, в одностороннем порядке либо по решению суда.

7.3. Стороны могут расторгнуть настоящий договор в случаях и порядке, которые установлены настоящим договором и действующим законодательством.

7.4. Дольщик также может при отсутствии оснований для расторжения договора, указанных в ч. 1, 1.1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, обратиться к Застройщику с предложением расторгнуть настоящий договор по обоюдному согласию сторон при условии уплаты Застройщику отступного, размер которого определяется по обоюдному согласию Сторон.

## 8. Способы обеспечения исполнения обязательств, ответственность Сторон

8.1. В соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с момента его государственной регистрации у Дольщиков считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного Дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный Дом.

Застройщик:

Дольщик:

\_\_\_\_\_ В.А. Поспелов

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



Поскольку для эксплуатации построенного многоквартирного Дома потребуется формирование участка из Земельных участков, указанных в пункте 1.2 настоящего договора, подписывая настоящий договор Дольщик, являясь залогодержателем Земельных участков, в соответствии с ч. 1 ст. 345 ГК РФ даёт согласие на замену предмета залога, то есть на замену Земельных участков (кадастровые номера 29:28:104155:39; 29:28:104155:29) на земельный участок, который будет сформирован для целей эксплуатации многоквартирного Дома. Границы и размер земельного участка, который будет являться «новым» предметом залога, определяются Застройщиком самостоятельно по своему усмотрению и дополнительного согласования с Дольщиком не требует.

8.2. В соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности банкротстве Застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 218-ФЗ Застройщиком произведен взнос в компенсационный фонд в обязательном размере 1,2 % (Одна целая и две десятых процента) от согласованной сторонами цены настоящего договора. Указанный взнос является мерой, обеспечивающей обязательство Застройщика перед Дольщиком по строительству Многоквартирного дома.

8.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием просрочки исполнения другой стороной встречных обязательств либо возникновением обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие явления стихийного характера – температура воздуха, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему договору, отклоняющиеся от обычных и препятствующие исполнению обязательств; техногенные катастрофы – пожары, разрушения и т.д., произошедшие не по вине Сторон; экономический кризис – повсеместное увеличение цен на строительные материалы и подрядные работы более чем на пятнадцать процентов, дестабилизация работы банковской системы, девальвация национальной валюты; публичные акты – издание органами государственной власти и местного самоуправления обязательных к исполнению правовых актов, изменяющих условия строительства Дома, требующих внесения существенных изменений в утверждённую проектную документацию, боевые действия, террористические акты, забастовки.

Форс-мажорные обстоятельства доказываются Стороной, которая на них ссылается, если данные обстоятельства не являются общеизвестными и не требуют доказательств.

## 9. Заключительные положения

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами при выполнении настоящего договора, Стороны должны разрешать путём переговоров и (или) в претензионном порядке, путем направления претензии ценным письмом с описью вложения и уведомлением о получении либо вручением курьером по адресам Сторон, указанным в настоящем договоре.

В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам, а также в случае, если Сторона не ответит другой Стороне на письменное предложение в течение 10 (десяти) календарных дней, тогда такой спор может быть передан для разрешения в суд по месту нахождения Застройщика.

9.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента такой регистрации.

9.3. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя в порядке, определённом настоящим договором и (или) действующим законодательством, в том числе по адресам, указанным разделе 10 настоящего договора.

9.4. В случае изменения у одной из Сторон адреса (или) банковских реквизитов, указанная Сторона обязана письменно уведомить другую Сторону в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений, в противном случае, при отсутствии/несвоевременном уведомлении об указанных изменениях, направление другой Стороной писем, уведомлений, претензий и т.п., а также исполнение обязательств по оплате, по старым реквизитам, указанным в настоящем договоре, будет считаться надлежащим исполнением.

Застройщик:

Дольщик:

\_\_\_\_\_ В.А. Пospelов

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

9.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. На момент подписания настоящего договора Дольщик в браке \_\_\_\_\_.

9.7. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для Росреестра РФ.

9.8. Настоящий договор имеет приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – планировка и расположение Квартиры на этаже Дома;
- Приложение № 2 – техническая оснащённость Квартиры на момент передачи Дольщику.

## 10. Реквизиты и подписи Сторон

### **Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «ВИБС-Инвест»**

Юридический адрес: 164500, Архангельская область, город Северодвинск, проспект Морской, дом 53, офис 15-Н, тел. (8184) 50-35-45

ИНН 2902058549 КПП 290201001

Почтовый адрес: 164500, Архангельская область, город Северодвинск, проспект Морской, дом 53, офис 15-Н

Банковские реквизиты: р/сч № 40702810304260013785 Архангельское ОСБ № 8637 ПАО «Сбербанк» (БИК 041117601, КПП 775001001, ИНН 7707083893, к/сч № 30101810100000000601)

Адрес банка: 163000, Архангельская область, г. Архангельск, пр-т Ломоносова, д. 137

Директор

В.А. Поспелов

**Дольщик:**

**Почтовый адрес:**

Тел. (факс):

---

(Собственноручно, полностью: подпись, Фамилия, Имя, Отчество)

Застройщик:

\_\_\_\_\_ В.А. Поспелов

Дольщик:

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

Приложение № 2  
к договору от «   » \_\_\_\_\_ 2018 г.  
№ 00/А-00 участка в долевом  
строительстве многоквартирного дома

### Степень готовности Квартиры и её техническая оснащённость

Квартира передаётся дольщику без чистовой отделки в следующей степени готовности и технической оснащённости:

#### 1. Общестроительные работы, выполняемые внутри квартиры:

1.1. Производится установка входных дверных блоков (металлические, утеплённые). Торцы кирпичной стены со стороны квартиры штукатурятся в целях обеспечения защиты кирпичной кладки. Отделка дверного откоса со стороны квартиры не осуществляется.

1.2. Осуществляется устройство внутриквартирных перегородок, в том числе санузлов из газобетонных (газосиликатных, гипсовых) блоков. Несущие стены внутри квартиры штукатурятся цементно-песчаным раствором. Газобетонные (газосиликатные, гипсовые) перегородки не штукатурятся.

Ровность стен (перегородок) в квартире обеспечивается по классу технических требований «простая штукатурка» (п.3.12 СНиП 3.04.01-87).

Шпатлевание, поклейка стен (перегородок) обоями и (или) их окраска не осуществляется.

Примечание: наличие в штукатурке мелких трещин не является недостатком выравнивающего слоя, если такие трещины не имеют смещений и плотно прилегают к кирпичной кладке.

1.3. Осуществляется установка оконных и балконных блоков (ПВХ) по контуру наружных стен. Откосы отделываются сэндвич-панелями (ПВХ), устанавливаются подоконные доски (ПВХ), со стороны улицы - отливы. Дверной порог со стороны квартиры отделывается подоконной доской (ПВХ).

Не производится установка уголков или иная отделка мест сопряжения откосов с внутренней стеной квартиры.

Кирпичная кладка со стороны улицы в районе окон закрывается отливом, со стороны лоджии (балкона) – подоконной доской (ПВХ). Порог балконной двери со стороны лоджии (балкона) не отделяется.

1.4. По плитам перекрытия пола производится устройство выравнивающей стяжки (основание под половое покрытие) из цементно-песчаного раствора.

Стяжка укладывается для целей закрытия труб отопления, шумоизоляции плит перекрытия и обеспечения ровности пола. Отклонения поверхности стяжки от горизонтальной плоскости, а также неровности пола не должны превышать 4,0 мм на двухметровом отрезке (п. 8.13 СП 29.13330.2011) и не более 20,0 мм от размера всего помещения (п. 5.19 СП 29.13330.2011).

Устройство стяжки по полу лоджии (балкона) не производится.

Между стяжкой и плитой перекрытия укладывается шумоизоляция.

Примечание: наличие в стяжке трещин не является её недостатком и не свидетельствует о плохом качестве стяжки, если такие трещины не имеют смещений, влияющих на ровность стяжки, и стяжка плотно прилегает к плитам перекрытия (не «бухтит»).

1.5. Производится заделка стыков потолочных плит перекрытий.

1.6. Осуществляется остекление лоджии (балкона).

#### 2. Квартира оборудуется системой холодного и горячего водоснабжения:

Квартира оборудуется системой холодного и горячего водоснабжения. Отводы заканчиваются заглушками. Приборы учёта устанавливаются на лестничной клетке

В квартирах не устанавливаются сантехприборы (умывальники, мойки, ванны, смесители, унитазы в комплекте со сливными бачками и т.д.), а также полотенцесушители в ванных комнатах.

#### 3. Квартира оборудуется фекальной канализацией:

Осуществляется монтаж стояков канализации с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения внутриквартирных трубных разводов для подключения сантехприборов.

#### 4. Квартира оборудуется системой центрального отопления:

Осуществляется монтаж системы отопления в полном объёме согласно проекту, в том числе с установкой алюминиевых радиаторов, регулировочных термоголовок, поквартирных приборов учёта потребления тепловой энергии. Внутриквартирная разводка труб отопления осуществляется по плите перекрытия с последующим укрытием цементно-песчаной стяжкой.

Застройщик:

Дольщик:

\_\_\_\_\_ В.А. Поспелов

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

**5. Квартира оборудуется естественной вентиляцией:**

Вытяжная вентиляция осуществляется через вентканалы, оборудованные внутри стен здания. Вентканалы смонтированы на кухне и в санузле. Приток воздуха в квартиру запроектирован через приточные вентиляционные клапаны, которыми оборудуются окна и (или) которые монтируются в стены здания.

В квартирах не устанавливаются вентиляционные решетки.

**6. Квартира оборудуется системой электроснабжения:**

Монтаж системы электроснабжения осуществляется в полном объеме с установкой прибора учёта, за исключением конечного оборудования, указанного в настоящем пункте.

В квартирах не устанавливается конечное оборудование, в том числе светильники, электрические звонки, электроплиты, розетки и выключатели. Прибор учёта устанавливается на лестничной клетке.

**7. Оборудование квартиры слаботочными системами:**

Осуществляется монтаж стояков инженерных систем на этажной площадке (телевидение, телефонизация и т.д.) без ввода в квартиру. В многоквартирном доме устанавливается система контроля доступа с установкой в квартирах конечного оборудования (видеодомофонов).

**8. Квартира оборудуется пожарной сигнализацией:**

Устанавливаются локальные датчики дыма согласно проектной документации.

**Подписи Сторон:****Застройщик:**

\_\_\_\_\_ **В.А. Поспелов**

**Дольщик:**

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

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

Застройщик:

\_\_\_\_\_ **В.А. Поспелов**

Дольщик:

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