

ДОГОВОР № 1-67
участия в долевом строительстве.

г. Якутск

___ декабря 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Оптима-Строй», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **директора Папояна Арагаца Сергеевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны с одной стороны, и

Гражданин _____, именуемые в дальнейшем "**Дольщик**", «**Участник**», «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном наименовании именуемые "стороны", заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения, используемые в Договоре, правовые основания к заключению договора.

1.1. В настоящем договоре используются следующие основные понятия:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Оптима-строй», юридический адрес: 677007, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Песчаная, дом № 74, владеющее на праве аренды или собственности земельным участком и привлекающее денежные средства участников долевого строительства (дольщиков) для строительства (создания) на указанном земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

Дольщик(и) - участник долевого строительства - физическое или юридическое лицо, направляющее собственные и (или) заемные средства для строительства (создания) Объекта с целью получения, после ввода Объекта в эксплуатацию, права собственности на жилые и (или) нежилые помещения (Объект долевого строительства) и права общей долевой собственности на общее имущество в Объекте.

Эскроу-агент (уполномоченный банк) - Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), Филиал Дальневосточный ПАО Банка «ФК Открытие», адрес местонахождения: 677000, Республика Саха, г. Якутск, пр-кт Ленина, д. 24, ИНН 7706092528, ОГРН 1027739019208, КПП 272143002, БИК: 040813704, к/с 30101810908130000704 в Отделении Хабаровск, Генеральная лицензия ЦБ РФ № 2209, адрес электронной почты: info@open.ru , номер телефона: 8 (800) 444 44 00.

Счет эскроу - открывается уполномоченным банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, полученных от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару) в порядке предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Объект - Многоквартирный жилой дом №1 по ул. Кузьмина г. Якутска, по строительному адресу: РС(Я), г. Якутск, Гагаринский округ, квартал «Новопортовской», ул. Кузьмина

Объект долевого строительства – Квартира, а также общее имущество в многоквартирном доме, предназначенное для обслуживания более одной квартиры, в том числе несущие конструкции, лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, подлежащие передаче Участнику по настоящему Договору.

Квартира – структурно обособленное помещение в Доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования (кухня, санузел, прихожая, коридор, балкон, лоджия и т.д.), предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком помещении.

Общая проектная площадь Квартиры – общая проектная площадь всех частей Квартиры согласно проектной документации, включая площадь лоджии (балкона). Площадь лоджии (балкона) не входит в площадь жилого помещения, оплачивается Участником с учетом понижающих коэффициентов (площадь лоджии с понижающим коэффициентом – 0,3, площадь балкона с понижающим коэффициентом – 0,5)

Общая фактическая площадь Квартиры – общая площадь всех частей квартиры, включая площадь лоджии (балкона) согласно данным технической инвентаризации Объекта, проведенной по окончании его строительства. Площадь лоджии (балкона) не входит в площадь жилого помещения, оплачивается Участником с учетом понижающих коэффициентов (площадь лоджии с понижающим коэффициентом – 0,3, площадь балкона с понижающим коэффициентом – 0,5)

Нежилые помещения в Объекте – помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, детские сады, магазины, учреждения соцкультбыта, внеквартирные хозяйственные и кладовые помещения, трансформаторные, творческие мастерские, помещения в цокольном и на техническом этажах и т.п.), предусмотренные проектом, как не являющиеся частями квартиры и не входящие в состав общего имущества в доме.

Переустройство Квартитры – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический (кадастровый) паспорт на Квартитру. Под переустройством согласно настоящему Договору стороны так же понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в том числе превращение лоджий (балконов) в эркеры).

Перепланировка Квартитры – изменение ее конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию и в технический (кадастровый) паспорт на Квартитру.

Цена Договора – сумма денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечивается страхованием денежных средств, размещенных на счете эскроу, открытом для расчетов по договору участия в долевом строительстве, согласно ст.12.2 Федерального закона от 23.12.2003 N 177-ФЗ (ред. от 28.11.2018) "О страховании вкладов в банках Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019)

Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Все иные понятия и термины трактуются и понимаются Сторонами так, как это предусмотрено Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

1.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- Право аренды на земельный участок с кадастровым № 14:36:102034:13
- Разрешение на строительство №RU14301000-139-2021 от 26 ноября 2021 года
- Проектная декларация опубликована на сайте – Наш.дом.рф в Интернете, Дольщик ознакомлен с проектной декларацией до подписания настоящего Договора.

1.3. Объект долевого строительства (квартира) по настоящему договору - жилое помещение в Объекте 2-комнатная квартира №67, следующих проектных характеристик:

общ. площадь – кв.м.51,95, жилая – 22,46 кв.м., вспомогательная (подсобная площадь)- 29,49 кв.м., площадь балкона 1,57 кв.м. (с учетом понижающего коэффициента 0,5), общая площадь с учетом балкона – 53,52 кв.м (далее по тексту Квартиры);

- месторасположение Квартиры № 67 : 9 этаж, 1 подъезд, Дом-1

Расположение Квартир указано на плане создаваемого Объекта (Приложение №1 к настоящему Договору) долевого строительства с которым Дольщик ознакомлен и согласен.

Этажность дома и общая площадь дома № 1 - 9 этажный, 5565,3 кв.м.

Материал наружных стен и поэтажных перекрытий монолитные железобетонные

Класс сейсмостойкости 6 баллов по шкале MSK-64 и класс энергоэффективности «В»

1.4. Квартира передается Дольщику без чистовой отделки в следующей степени готовности:

- дверь входная - металлическая с запорными элементами, комплектом ключей и домофоном;
- полы – цементная стяжка;
- стены и перегородки – кладка бетонным камнем;
- оконные блоки и балконные двери из ПВХ с стеклопакетами с ручками, подоконные доски, отделка откосов ;
- остекление лоджий (балконов) согласно проектной документации;
- система отопления центральная, отопительные приборы в соответствии с проектом;
- холодное, горячее водоснабжение – выполнена разводка системы холодного водоснабжения по Объекту, обеспечивающая ввод в квартиру холодной воды, с установкой запорных кранов, без разводки по Квартире, без приобретения и установки оконченных устройств (смесителей) и подводки к ним, с полотенцесушителем, с установленными квартирными счетчиками на холодную и горячую воду;
- канализация – выполнена разводка системы канализации по Объекту обеспечивающая ввод в квартиру, с установкой заглушки, без приобретения, установки и подключения оконченных устройств (ванна, унитаз, умывальник, мойка) и подводки к ним;
- полотенцесушитель;
- электропроводка с приборами учета монтируется согласно проекту с установкой розеток, выключателей;
- вентиляция – естественная
- в Квартире отсутствуют: стяжка под устройство чистых полов, чистовая штукатурка стен и потолков; побелка, шпатлевка, окраска, отделка стен и потолка; отделка и покрытие пола; кафельная плитка, сантехника (санфаянс), межкомнатные двери

Места общего пользования должны отвечать следующим требованиям:

- потолки, стены: затирка швов, шпатлевка, улучшенная в-эмульсионная окраска с колером;

- полы в тамбуре, электрощитовой, лестничной клетке, коридорах, вестибюле, лифтовом холле, в узле ввода – керамогранит или кафельная плитка;
- электроосвещение согласно проекта

Ремонтные работы по доведению Квартиры до состояния, пригодного для проживания, выполняются Участником после подписания им Передаточного акта и за свой счет.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в п. 1.1. настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Дольщику для оформления права собственности соответствующую Квартиру (Объект долевого строительства), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру (Объект долевого строительства).

2.2. После ввода Объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего выполнения Дольщиком всех своих обязательств, в том числе денежных по полной оплате Цены Договора, Дольщик получает право на оформление в собственность Объекта долевого строительства (Квартиры), а так же право общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

2.3. Срок ввода Объекта в эксплуатацию - 31 декабря 2023г., срок передачи Квартиры Дольщику - не позднее 31 марта 2024 г. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию до 31 декабря 2023 года, Застройщик обязуется передать Квартиру Дольщику в течении 3 (трех) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, а Дольщик обязуется принять Квартиру в установленный Договором срок.

2.4. Моментом исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору является дата подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры. В случае неосновательного уклонения Дольщика от подписания такого акта, моментом исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору считается 30 (тридцатый) день с даты получения Дольщиком уведомления Застройщика о получении разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Уведомление считается полученным Дольщиком и в тех случаях, если оно поступило Дольщику, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или Дольщик не ознакомился с ним.

3. Цена договора

3.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих оплате Дольщиком для строительства (создания) Объекта долевого строительства (цена договора) составляет **5 092 800 (пять миллионов девяносто две тысячи восемьсот) рублей**, и является фиксированной с момента подписания настоящего договора. Оплата Дольщиком производится согласно Приложения №1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Банк «ФК Открытие» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. «№214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор), Застройщик и Дольщик предлагают ПАО Банк «ФК Открытие» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором на следующих условиях:

- объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту с соответствии с п.1.3. настоящего договора

- депонируемая сумма **5 092 800 (пять миллионов девяносто две тысячи восемьсот) рублей**, вносимая в течении трех дней с момента регистрации настоящего Договора.

- срок условного депонирования до 30.06.2024

- реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу 40702810710560001110, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) (в пользу Депонента ООО «Оптима-Строй», в пользу Бенефициара).

- эскроу-агент – Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), адрес местонахождения 677000, Республика Саха, г. Якутск, пр-кт Ленина, д. 24, ИНН 7706092528, ОГРН 1027739019208, КПП 272143002, БИК: 040813704, к/с 30101810908130000704 в Отделении Хабаровск, Генеральная лицензия ЦБ РФ № 2209, адрес электронной почты: info@open.ru, номер телефона: 8 (800) 444 44 00.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Дольщика, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте www.open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

Общая договорная стоимость инвестирования жилого помещения определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) их. В цену договора включена сумма денежных средств на оплату услуг застройщика. Цена услуг застройщика входит в стоимость договора и составляет 1,5% от его стоимости.

Для определения Цены Договора (суммы денежных средств, которую Участник должен оплатить по настоящему Договору) учитывается Общая проектная площадь жилого помещения.

В случае, если оплата Цены настоящего Договора осуществляется в рассрочку, в соответствии с установленным настоящим договором графиком платежей, вознаграждение Застройщика, подлежащее уплате Дольщиком, включается в полном объеме в первый платеж, предусмотренный графиком платежей. В случае если первого платежа, предусмотренного графиком платежей, недостаточно для оплаты Дольщиком вознаграждения Застройщика, часть вознаграждения Застройщика включается во второй платеж, предусмотренный графиком платежей в оставшейся части, не оплаченной в составе первого платежа. Аналогичный расчет вознаграждения Застройщика, включенного в цену настоящего договора и подлежащего оплате Дольщиком в составе платежей, предусмотренных графиком платежей, производится до полной его оплаты.

3.2. Цена договора является твердой и изменению не подлежит. Цена договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению сторон.

4. Договорные обязательства Сторон

4.1. Права и обязанности Дольщика:

4.1.1. Обязуется исполнять свои обязательства по оплате цены Договора в полном объеме, указанном в п. 3.1 настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные разделом 5 настоящего Договора.

4.1.2. Обязуется в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления о получении Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, лично принять от Застройщика по акту приема-передачи Квартиру. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру до момента выполнения Дольщиком денежных обязательств перед Застройщиком предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством. В случае безосновательного уклонении Дольщика от подписания Акта приемки-передачи Квартиры, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом бремя содержания Квартиры (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Дольщику со дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта и Дольщик обязан возместить Застройщику все расходы, связанные с содержанием предъявленной к приемке Квартиры.

4.1.3. С момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры, Дольщик приобретает все права и обязанности по использованию соответствующей части земельного участка, занятой Объектом долевого строительства, и необходимой для его использования.

4.1.4. С момента подписания акта приема-передачи Квартиры или с даты составления такого Акта Застройщиком в одностороннем порядке в случаях предусмотренных Законом или Договором принять на себя бремя содержания Квартиры и общего имущества в Объекте пропорционально своей доле, оплачивать коммунальные услуги согласно действующим муниципальным тарифам и иные услуги по содержанию (эксплуатации) Объекта, в том числе услуги Управляющей компании. Заключить с организацией, принявшей от Застройщика многоквартирный Дом в эксплуатацию (до выбора собственниками помещений многоквартирного Дома в установленном жилищным законодательством порядке способа управления многоквартирным Домом), договор на обслуживание Объекта долевого строительства и управление общим имуществом Объекта.

4.1.5. Выдача Дольщику ключей от Квартиры, будет произведена только после полной оплаты Дольщиком цены Договора (п.3.1 Договора).

4.1.6. В случае вселения Дольщика в Квартиру до регистрации права собственности на Квартиру в Федеральной Службе Государственной Регистрации Кадастра и Картографии по РС(Я), Дольщик с момента подписания акта приема-передачи квартиры несет все бремя содержания квартиры: налог на имущество и затраты по жилищно-коммунальному содержанию этой квартиры (тепло, вода, канализация, электроэнергия, природный газ (если он предусмотрен проектом) ,услуги телефонной связи и пр., связанные с обслуживанием Квартиры. Выполнять отделочные работы Дольщик вправе только после подписания Акта приема-передачи Квартиры.

4.1.7. Дольщик имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам при соблюдении всех следующих условий:

-уступка прав требований возможна только в период с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры;

-при условии полной оплаты цены Договора (п.3.1 Договора) или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации;

Дольщик обязуется предоставить Застройщику в течении 5 (пяти) дней после заключения договора уступки его зарегистрированный в Федеральной Службе Государственной Регистрации Кадастра и Картографии по РС(Я) оригинал или нотариально заверенную копию.

4.1.8. Квартира, оговоренная настоящим договором, в случае ее передачи Дольщику по Акту приема-передачи Квартиры до момента полной оплаты цены договора, будет находиться под залогом (обременением) до полного выполнения Дольщиком п.3.1 и раздела 5 Договора.

4.1.9. Дольщик обязан после подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры в течение 10 (десяти) дней представить в Федеральную Службу Государственной Регистрации Кадастра и Картографии по РС(Я) документы для регистрации своего права собственности на Квартиру.

4.1.10. Нести все расходы по уплате государственных пошлин необходимых для регистрации настоящего договора в Федеральной Службе Государственной Регистрации Кадастра и Картографии по РС(Я), регистрации права собственности на Квартиру, а так же расходов связанных с изменением, дополнением, расторжением Договора и уступкой прав требования по Договору.

4.1.11. Дольщик обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство (перепланировку) Квартиры, в том числе установку (снос) перегородок, переустройство коммуникаций, до получения им свидетельства о государственной регистрации права собственности на Квартиру.

4.1.12. В случае обнаружения при осмотре квартиры дефектов и/или недоделок Дольщик отмечает перечень дефектов, недоделок в смотровом листе, который подписывается Дольщиком и представителем Застройщика. Застройщик обязан устранить безвозмездно дефекты и/или недоделки, за исключением случаев, когда такие недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения Дольщиком инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо действий третьих лиц, либо непреодолимой силы. В случае наличия спора о причинах возникновения выявленных дефектов стороны вправе провести независимую экспертизу. Расходы по проведению такой экспертизы возлагаются на виновную сторону. В течение двух рабочих дней с момента устранения недостатков, либо с даты заключения экспертизы, установившей отсутствие вины Застройщика в выявленных дефектах, Дольщик обязуется подписать Передаточный акт. В случае, если заключением независимой экспертизы будет установлено отсутствие вины Застройщика в выявленных Дольщиком дефектах Квартиры, Застройщик считается исполнившим свои обязательства в срок, указанный в п. 2.4. настоящего Договора.

4.1.13. Дольщик вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.1.14. Дольщик обязан предоставить в Федеральную Службу Государственной Регистрации Кадастра и Картографии по РС(Я) полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора.

4.1.15. В случае уклонения или при неявке Дольщика для принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечению двух месяцев со дня, указанного в заказном письме как срок передачи Объекта долевого строительства Дольщику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику, со дня составления одностороннего акта, в соответствии с действующим законодательством

4.1.16. Дольщик обязуется выполнять свои обязательства, указанные в иных разделах договора.

4.1.17. Дольщик уведомлен, что в соответствии с ч. 1. ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» земельный участок, на котором

ведется строительство Объекта долевого участия, не находится в залоге у Дольщика, следовательно не требуется согласие Дольщика на:

- Строительство в границах земельного участка, обременяемого настоящим договором, кроме Объекта, иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, гаражей, распределительных подстанций, котельных, КНС, линейных объектов и т.д.)
- Уменьшение (увеличение) земельного участка, обременяемого настоящим договором, в том числе до границ земельного участка фактически занимаемого Объектом (по внешним границам фундамента Объекта) в связи с необходимостью выделения, разделения, прирезки и т.д. земельного участка, обременяемого настоящим Договором;
- Сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иной способ возмездного или безвозмездного отчуждения (распоряжения) земельного участка, образовавшегося в результате разделения, выделения земельного участка, обременяемого настоящим договором, за исключением земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект;
- Последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Объект;
- Смену залогодателя при регистрации линейных объектов (инженерных сетей на земельном участке, в том числе: инженерные сети, проложенные в железобетонном коллекторе; сети канализации; сети электроснабжения и пр. коммуникации) и внутриквартальных дорог

Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект не влечет изменения цены договора

4.1.18. Дольщик обязан осуществить за свой счет государственную регистрацию настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик использует денежные средства, полученные от Дольщика, по целевому назначению – на строительство Объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего Договора. Застройщик использует целевое финансирование по настоящему Договору на строительство в целом Объекта, частью которого является Объект долевого строительства (квартира), в том числе на строительство тепло-, водо-, электросетей, строительство инженерной инфраструктуры, объектов внешнего благоустройства, оплату арендных платежей (налогов) за земельный участок, оплату расходов связанных со строительством Объекта долевого строительства.

4.2.2. Осуществить строительство Объекта в соответствии с проектно-сметной документацией, действующими ГОСТами и СНиПами, обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию, его подключение к инженерной инфраструктуре.

4.2.3. В течение 3 (трех) месяцев с даты, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, передать Дольщику по Передаточному акту Квартиру, указанную в настоящем Договоре, в техническом состоянии, определенном п. 1.4 Договора, при условии исполнения Дольщиком условий настоящего Договора

4.2.4. Нести риск случайной гибели, повреждения Квартиры до подписания сторонами Акта передачи Квартиры, либо до даты составления такого Акта Застройщиком в одностороннем порядке в случаях предусмотренных Законом или Договором, но не дольше срока в три месяца с момента подписания Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. После подписания указанного акта, или по истечении трех месяцев с момента подписания Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, все риски случайной гибели, повреждения, ответственность за сохранность Квартиры и находящегося в ней имущества несет Дольщик.

4.2.5. Застройщик обязан предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.2.6. Передать в регистрирующий орган Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта или нотариально удостоверенную копию этого разрешения для государственной регистрации прав собственности на объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения. Возможные изменения в нормативных актах, регламентирующих порядок и сроки оформления передачи Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства или задержки в ее осуществлении, вызванные действиями исполнительных органов государства и органов муниципального управления, не влекут ответственности Застройщика.

4.2.7. Передача документов, необходимых для оформления права собственности, подписание Передаточного акта, производится Застройщиком только при условии исполнения Дольщиком денежных обязательств по настоящему Договору.

4.2.8. В случае если Объект долевого строительства не будет готов к сроку передачи Дольщику, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного в п. 2.3. настоящего Договора срока, направляет Дольщику информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного договором срока передачи Дольщику Квартиры осуществляется путем подписания и регистрации дополнительного соглашения к Договору.

4.2.9. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру до момента выполнения Дольщиком денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

4.2.10. Гарантийный срок Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 лет со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 года со дня подписания первого Акта приема-передачи Квартиры. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а так же иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта (отделки) Квартиры (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

4.2.11. Застройщик обязуется предоставить Дольщику доступ в Квартиру в день подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, либо в день составления Застройщиком Акта передачи Квартиры в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором. С даты составления такого Акта Дольщик, несет ответственность за причинение ущерба, вреда общедомовому имуществу, имуществу третьих лиц, если такой вред причинен в результате нарушения инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, а также за производство работ по переустройству, перепланировке Квартиры, изменению фасада Дома в отсутствие необходимого в таких случаях разрешения контролирующих и надзорных органов.

5. Условия и порядок оплаты.

5.1. Стоимость Квартиры по настоящему Договору составляет **6 957 600 (Шесть миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч шестьсот) рублей.**

5.2. Оплата Квартиры производится в следующем порядке и в сроки:

- Первоначальный взнос в размере **483 881 (Четыреста восемьдесят три тысячи восемьсот восемьдесят одна) рубль 83 копейки** оплачивается за счет денежных средств по государственному сертификату на материнский (семейный) капитал выданному _____ серия МК-Э-016-2020 №00857742 от 20 октября 2020 г., в сроки установленные Правительством Российской Федерации, предусмотренные Правилами подачи заявления на рассмотрение по направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий со дня предъявления владельцем сертификата настоящего договора, прошедшего государственную регистрацию, в ПФР Дольщика, а также

собственных денежных средств Дольщика в размере **560 758 (Пятьсот шестьдесят тысяч семьсот пятьдесят восемь) рублей РФ 17 копеек,** а также

- сумма в размере **5 912 960 (Пять миллионов девятьсот двенадцать тысяч девятьсот шестьдесят) рублей,** перечисляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, по реквизитам, указанным в п. 9.5. настоящего Договора согласно Кредитному договору № _____ декабря 2021, заключенному в между _____ и Банком (далее – «Кредитный договор»).

Расчет первоначального взноса по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производится с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Передача денежных средств Застройщику в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «ЦНС» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере **5 912 960 (Пять миллионов девятьсот двенадцать тысяч девятьсот шестьдесят) рублей** - не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» - Якутского отделения №8603, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, КПП775001001, ОГРН 1027700132195, являющимся кредитной

организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), почтовый адрес: г. Якутск, ул. Октябрьская, д. 17, Якутской отделение №8603 Сбербанка России, к/с 30101810400000000609 в РКЦ НБ РС(Я), БИК 049805609 (далее именуемым Банк).

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

Застройщик обязан производить обязательные отчисления в компенсационный фонд, предназначенный для выплаты возмещения гражданам - участникам долевого строительства в случае банкротства застройщика (ч. 5, 7, 8, 17 ст. 25 Закона от 29.07.2017 N 218 - ФЗ).

5.3. Дольщик вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере **6 957 600 (Шесть миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч шестьсот) рублей, любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации на счет эскроу в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.**

5.4. Цена Договора окончательная и не подлежит изменению, при условии соблюдения Участником долевого строительства сроков оплаты указанных в пункте 5.2. настоящего договора.

5.5. При просрочке более чем на два месяца внесения платежа, предусмотренного п.5.2 настоящего Договора и Приложением №1, в том числе в случае невнесения платежа в полном объеме более двух месяцев по истечении установленного срока, Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора полностью и на одностороннее расторжение Договора. Об этом он извещает Дольщика заказным письмом с описью вложения в порядке, предусмотренном ч. 4 ст. 8 и ч. 3 ст. 9 ФЗ от 30.12.04г. №214ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ". Договор считается расторгнутым по истечении 30 дней со дня направления уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

6. Ответственность Сторон и гарантии качества.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные ФЗ от 30.12.04г. №214ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ", неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, предусмотренном ФЗ от 30.12.04г. №214ФЗ ""Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ".

6.3. В случае нарушения Застройщиком, предусмотренного договором срока передачи Дольщику Объекта, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере предусмотренном ФЗ от 30.12.04г. №214ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ".

6.4. Застройщик не несет ответственность по обязательствам Дольщика перед третьими лицами. Дольщик вправе уступить свои права по настоящему Договору или обременить права на Квартиру только с письменного согласия Застройщика.

6.5. Дольщик и Застройщик вправе в одностороннем или судебном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях и на условиях, предусмотренных ФЗ от 30.12.04г. №214ФЗ "Об участии в

долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ". Возврат денежных средств Дольщику Застройщик осуществляет только после подачи Дольщиком заявления о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора и представлении подлинника соглашения о расторжении с отметкой о регистрации.

6.6. Договор может быть прекращен по взаимному письменному соглашению Сторон с внесением об этом записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при этом Договор считается прекращенным с момента внесения такой записи (регистрации Соглашения о расторжении). При прекращении настоящего Договора в случае, предусмотренном настоящим пунктом, возврат уплаченных Дольщиком денежных средств осуществляется в течении 3 (трех) месяцев с даты регистрации Соглашения о расторжении Договора и предоставлении подлинника соглашения о расторжении с отметкой о регистрации.

6.7. Все возвраты денежных средств от Застройщика Дольщику, предусмотренные настоящим Договором, осуществляются Застройщиком только путем перечисления денежных средств на расчетный счет Дольщика. Реквизиты своего расчетного счета, если они не указаны в Договоре, Дольщик обязан предоставить Застройщику в письменном виде, о чем Застройщик ставит отметку о получении, Застройщик вправе не осуществлять возврат денежных средств до получения банковских реквизитов Дольщика.

6.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта либо с момента составления такого Акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законом и Договором.

6.9. Обязательства Дольщика по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, что подтверждается в Передаточном акте.

6.10. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Дольщиком обязательств по Договору, считается, что Дольщик существенно нарушает Договор, права других будущих собственников помещений в Объекте, отказывается от общих действий и расходов по эксплуатации общего имущества Объекта и утрачивает право требовать от Застройщика передачи ему Квартиры в срок.

6.11. Благоустройство, озеленение территории выполняется Застройщиком по мере готовности последующих очередей строительства и с учетом климатических условий г. Якутска.

6.12. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

6.13. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

6.14. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением гарантийного срока на инженерное и технологическое оборудование, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи указанного Объекта долевого строительства Участнику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.15. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются досрочно в случаях:

- проведения Дольщиком работ по изменению фасада Объекта;
- проведения Дольщиком несанкционированных переустройств, перепланировок Квартиры;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Квартиры, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования.

6.16. Участник не вправе предъявлять претензии о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в смотровом листе (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

6.17. Не являются нарушением требований о качестве Квартиры и не считаются существенным изменением проектной документации по строительству Объекта, а следовательно и нарушением Договора, следующие изменения, проводимые без согласования с Дольщиком:

- замена видов и типов оконных стеклопакетов, изменение проекта в части остекления балконов (лоджий);
- замена вида и типа входной двери;
- замена вида и типа квартирного счетчика, электрического щитка;
- замена вида и типа отопительных приборов;

- изменение цвета, материала наружной отделки фасадов Дома, элементов фасадной отделки и декора;

- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;

если эти изменения не влекут удешевление стоимости строительства Объекта и не ухудшают качество Объекта долевого строительства.

7. Особые условия

7.1. При изменении реквизитов (как то: адрес, № р/счета, телефонов и т.п.) любой из сторон, она обязана в течение 7 дней известить в письменной форме другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты.

7.2. Застройщик не несет ответственности за последствия несоблюдения Дольщиком требований законодательства о получении согласия супруга (в том числе нотариально удостоверенного) на заключение, изменение или прекращение настоящего Договора.

8. Обстоятельства непреодолимой силы (Форс- Мажор).

8.1. Стороны настоящего Договора не несут ответственность, если надлежащее исполнение ими своих обязательств по Договору оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю сторон, возникших после заключения Договора, а так же объективно препятствующих полному или частичному выполнению сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: мятеж, бунт, беспорядки, и иные общественные события, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, пожары, наводнения, и другие стихийные бедствия, резкие температурные колебания, аварийные отключения воды, тепла, электроэнергии, пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства , любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон , а также издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, существенно влияющие на ход строительства Объекта, препятствующих выполнению сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а так же последствий, вызванных этими обстоятельствами. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 12 (двенадцати) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия, в том числе в порядке одностороннего отказа, при этом Стороны не несут материальной ответственности, кроме обязательств вернуть все полученное по Договору.

9. Дополнительные условия

9.1. Споры между Сторонами подлежат рассмотрению в суде в соответствии с законодательством. При этом Стороны пришли к Соглашению, что для обращения в суд (по всем искам независимо от предмета и основания) необходимым условием является соблюдение претензионного порядка. Сторона, полагающая, что ее права нарушены, должна обратиться с претензией к другой Стороне. Обращение в суд возможно в случае неполучения ответа на претензию в течение тридцати дней с даты ее вручения, либо в случае получения отрицательного, не устраивающего Сторону, ответа.

9.2. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его регистрации. Все дополнения и изменения к Договору и уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ от 30.12.04г. №214ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ". Расходы по государственной регистрации настоящего Договора Стороны несут согласно действующему законодательству и настоящему Договору.

9.3. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два – Застройщику, один - Дольщику и один - для государственной регистрации.

9.4. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.5. Все платежи от Дольщика по настоящему Договору производятся по реквизитам ООО "Оптимастрой": к/с 30101810145250000411 в Филиал «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО г.МОСКВА, р/с 40702810710560001110, БИК 044525411, ИНН 1435138983.

9.6. Договор действует до полного выполнения сторонами в полном объеме своих обязательств, при одностороннем отказе стороны, в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством, или до прекращения действия Договора в иных случаях установленных ФЗ от 30.12.04г. №214ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ". Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства сторон произвести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

9.7. Общая проектная площадь Квартиры указана в соответствии с проектной планировкой типового этажа, и после проведения паспортизации дома органами технической инвентаризации может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую стороны. В процессе строительства Объекта возможно отклонение площади помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры от проектных характеристик, указанных в разделе 1 Договора, в любую сторону, но не более чем на 1,5 кв.м от общей площади Квартиры, указанной в разделе 1 Договора. Указанные изменения и отклонения признаются сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора.

9.8. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Квартиры проектной документации, строительным нормам и правилам,

требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а так же Договору.

9.9. На момент заключения настоящего Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Дольщика, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Квартиру.

9.10. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.11. Фактическая стоимость затрат на оплату услуг Застройщика на момент получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, не влечет для сторон никаких изменений договорной стоимости инвестирования Квартиры (цены договора), указанной в п.3.1 настоящего договора, Общая договорная стоимость инвестирования Квартиры (цена договора) является твердой и изменению не подлежит, за исключением случаев предусмотренных настоящим Договором.

9.12. Стороны подтверждают правильность указанных ими адресов и реквизитов. В случае их изменения, у одной из Сторон она обязуется незамедлительно поставить об этом в известность другую Сторону. В случае несоблюдения данного требования Сторона, не известившая о смене своих данных, несет все неблагоприятные последствия и риски такого не извещения.

9.13. ПРИЛОЖЕНИЯ к Договору:

9.13.1. Приложение № 1. График платежей

9.13.2. Приложение № 2. план Квартир.

10. Юридические адреса Сторон

Застройщик

ООО «Оптима-строй»

ИНН: 1435138983, КПП: 143501001,

Расчетный счет: 40702810710560001110

Банк: Филиал «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО

г.МОСКВА

БИК: 044525411

Корр. счет: 30101810145250000411

Юридический адрес: 677007, Саха /Якутия/ Респ,

Якутск г, Песчаная ул, дом № 74

Дольщик

Директор

_____/Папоян А.С./

Приложение №1
к Договору № 1-67 от __декабря 2021г.
участия в долевом строительстве

График платежей по инвестированию дома расположенного по адресу:
Многоквартирный жилой дом №1 по ул. Кузьмина г. Якутска
2-комнатная квартира № 67

Общей стоимостью 6 957 600 (Шесть миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч шестьсот) рублей

№1 п/п	Дата платежа	Сумма платежа	Отметки об оплате (отметка о платежном документе с подписью должностного лица)
1	В сроки, указанные в п. 5.2. Договора	6 957 600 (Шесть миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч шестьсот) рублей	

Застройщик

ООО «Оптима-строй»

ИНН: 1435138983, КПП: 143501001,

Расчетный счет: 40702810710560001110

Банк: Филиал «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО

г.МОСКВА

БИК: 044525411

Корр. счет: 30101810145250000411

Юридический адрес: 677007, Саха /Якутия/ Респ,

Якутск г, Песчаная ул, дом № 74

Дольщик

Директор

_____ /Папоян А.С./

**Приложение №2 к Договору №1-67
участия в долевом строительстве
от __декабря 2021г.**

9 этаж

Застройщик:

Дольщик:

_____ /Папоян А.С./
