

ДОГОВОР №___/78-3
участия в долевом строительстве

г. Якутск, РС (Я)

«___» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Высота», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Сивцева Станислава Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка)/Юридическое лицо именуемые (ая) в дальнейшем «**Дольщик/Участник долевого строительства**», с другой стороны, при дальнейшем совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

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 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 и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1. Для целей настоящего Договора используются следующие основные понятия:

1.1. Застройщик – ООО «Высота», юридический и фактический адрес местонахождения: 677008, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Лонгинова, д. 20, владеющее на праве собственности, общей долевой собственности и аренды земельными участками с кадастровыми номерами: № 14:36:106013:211 от 20 ноября 2013 г., № 14:36:106013:740 от 26 июля 2021 г., № 14:36:106013:18 от 04 сентября 2007 г., № 14:36:106013:214 от 22 ноября 2013 г., № 14:36:106013:7 от 09 ноября 2004 г., № 14:36:106013:208 от 07 ноября 2013 г., и привлекающее денежные средства участников долевого строительства (далее по тексту – «Дольщиков») для строительства (создания) на указанных земельных участках Объекта: «Многоквартирный жилой дом в 78 квартале г. Якутска (3-я очередь)» на основании полученного разрешения на строительство.

Участник(и) долевого строительства (дольщик(и)) - 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) – АО «Банк ДОМ.РФ».

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 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Объект - наименование и строительный адрес: «Многоквартирный жилой дом в 78 квартале г. Якутска (3-я очередь)» по ул. Притузова г. Якутска РС (Я).

Объект долевого строительства – Квартира/Помещение, 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/Помещение – структурно обособленное помещение в Объекте, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования (кухня, кухня-ниша, санузел, прихожая, коридор, лоджия и т.д.), предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием/использованием в таком помещении/помещениях.

Общая проектная площадь Квартиры/Помещения – общая проектная площадь всех частей Квартиры согласно проектной документации, включая площадь лоджии.

Проектная площадь Квартиры/Помещения – проектная площадь всех частей Квартиры согласно проектной документации, без учета площади лоджии.

Общая фактическая площадь Квартиры/Помещения – общая фактическая площадь всех частей квартиры, включая площадь лоджии согласно данным технической инвентаризации Объекта, проведенной по окончании его строительства.

Фактическая площадь Квартиры/Помещения – фактическая площадь всех частей квартиры, без учета площади лоджии согласно данным технической инвентаризации Объекта, проведенной по окончании его строительства.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечивается размещением денежных средств участников долевого строительства на счете эскроу, открытом участником долевого строительства для расчетов по договору участия в долевом строительстве.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- Кадастровые номера земельных участков на которых осуществляется строительство Объекта:

14:36:106013:740,

14:36:106013:214,

14:36:106013:211,

14:36:106013:208,

14:36:106013:18,

14:36:106013:7;

- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий № 14-2-1-3-055323-2021 от 21 сентября 2021 г., выданное ООО «СибСтройЭксперт» (свидетельство об аккредитации RA.RU.611129 с 16 ноября 2017 г. по 16 ноября 2022 г.);

- Разрешение на строительство № 14-RU14301000-105-2021 от 01 октября 2021 г.;

- Проектная декларация опубликована на сайте – наш.дом.рф и на сайте vysotaykt.ru в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет». Дольщик ознакомлен с проектной декларацией до подписания настоящего Договора.

1.3. Объект долевого строительства (квартира) - жилое помещение в Объекте - ___-комнатная квартира/помещение № _____, следующих проектных характеристик:

- общая площадь- ___ кв.м., жилая - ___ кв.м., вспомогательная (подсобная площадь)- _____ кв.м., площадь лоджии- _____ кв.м., общая площадь с учетом лоджии - _____ кв.м, условный номер Квартиры/Помещения в соответствии проектной декларации (далее по тексту – «Квартира/Помещение»);

- месторасположение Квартиры/Помещения: _____ этаж, ___ подъезд.

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

1.5. Основные характеристики Объекта:

- Материал поэтажных перекрытий наружных стен: железобетон;

- класс энергоэффективности: В+, сейсмостойкости: 6 баллов;

- назначение объекта долевого строительства: жилое.

1.6. Квартира/Помещение передается Дольщику без чистовой отделки, а именно потолок без отделки, стены и перегородки со штукатуркой, полы с цементно-песчаной стяжкой, с установленными включателями/выключателями, розетками. Ремонтные работы по доведению Квартиры до состояния, пригодного для проживания, выполняются Дольщиком самостоятельно 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/Помещение (Объект долевого строительства), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру/Помещение (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/Помещения), а также право общей долевой собственности на общее имущество Объекта, состав которого определяется положениями Жилищного кодекса РФ.

2.3. Срок ввода Объекта в эксплуатацию/получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – 2 квартал 2023 г. Застройщик вправе получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию ранее этого срока.

2.4. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

2.5. Срок передачи Объекта долевого строительства Дольщику – не позднее 22 июня 2023 г.

2.6. Моментом исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору является дата подписания Сторонами Передаточного акта/Акта приема-передачи Квартиры/Помещения в введенном в эксплуатацию Объекте или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

2.7. В случае изменения Общей фактической площади Квартиры/Помещения по окончании строительства Объекта Стороны обязуются заключить соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору.

В случае увеличения площади Квартиры/Помещения Участник долевого строительства (дольщик) обязуется произвести Застройщику доплату соразмерно увеличению общей площади Квартиры/Помещения по цене Договора до подписания Сторонами Передаточного акта/Акта приема-передачи Квартиры/Помещения в введенном в эксплуатацию Объекте или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В случае уменьшения площади Квартиры/Помещения Застройщик обязуется произвести Участнику долевого строительства (дольщику) возврат ранее уплаченных денежных средств соразмерно уменьшению общей площади Квартиры/Помещения по цене Договора до подписания Сторонами Передаточного акта/Акта приема-передачи Квартиры/Помещения в введенном в эксплуатацию Объекте или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3. Цена договора

3.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих оплате Дольщиком для строительства (создания) Объекта долевого строительства (Цена договора) составляет (_____ рублей 00 копеек) за 1 кв. м., и является фиксированной с момента подписания настоящего Договора.

Для определения Цены Договора (суммы денежных средств, которую Участник должен оплатить по настоящему Договору) учитывается Общая проектная площадь Квартиры/Помещения, включающая в себя проектную площадь жилого помещения, а также площадь лоджии.

В целях привлечения застройщиком денежных средств дольщика/участника долевого строительства на строительство Объекта путем размещения таких средств на счетах эскроу, Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «Банк Дом.РФ» (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 при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. «№214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

3.2. Цена договора является твердой и изменению в одностороннем порядке не подлежит. Цена договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению сторон, кроме случаев, предусмотренных п. 2.7. настоящего Договора.

4. Условия и порядок оплаты.

4.1. Общая договорная стоимость Объекта долевого строительства (Цена договора) _____ (_____ рублей ___ копеек *(указать прописью)*), оплачивается Дольщиком, только после регистрации настоящего Договора, в срок до _____.

4.2. При просрочке более чем на два месяца внесения платежа согласно графику платежей, 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. Дольщик имеет право оплатить стоимость Квартиры/Помещения в более ранний срок, чем указано графике платежей, но не позднее даты, оговоренной настоящим Договором. Оплата по Договору производится путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента.

5. Обязательства Сторон (Права и обязанности Дольщика, Застройщика)

5.1. Дольщик обязуется исполнять свои обязательства по оплате цены Договора в полном объеме, указанном в п. 4.1-4.2 настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные разделом 4 настоящего Договора. Обязанность Дольщика по уплате обусловленной договором Цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

5.2. Застройщик в течение пяти рабочих дней после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию обязан уведомить Дольщика о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры/Помещения (объекта долевого строительства) к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 5.6. настоящей Договора.

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен позднее чем за один месяц до

установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства Дольщику.

Дольщик, получивший сообщение застройщика о завершении строительства Объекта в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный пунктом 5.3. настоящего Договора срок /или в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.3. Дольщик Обязуется в течение шестидесяти дней с даты получения сообщения, указанного в пункте **5.2.** настоящего договора после получения застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, лично или через своего представителя, чьи полномочия заверены нотариально, принять от Застройщика по акту приема-передачи Квартиру/Помещение.

5.4. Дольщик до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.5. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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

Требования к безопасности использования объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий и его хранению, транспортировки и утилизации, Застройщик обязан довести до участника долевого строительства.

5.6. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры/Помещения в предусмотренный Договором срок или при отказе Дольщика от принятия Квартиры/Помещения (за исключением случая, указанного в 5.4. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, уведомления Дольщика о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры/Помещения (объекта долевого строительства) к передаче, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры/Помещения после ввода Объекта в эксплуатацию).

Риск случайной гибели Объекта долевого строительства (Квартиры/Помещения) признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Меры, предусмотренные пунктом 5.6. настоящего Договора могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с пунктом 5.2. настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с его отсутствием по указанному им почтовому адресу.

5.7. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, Дольщик обязуется с момента передачи Объекта долевого строительства, путем подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства (передаточный акт) или иного документа о передаче (либо при составлении такого Акта в одностороннем порядке в случаях предусмотренных Законом или Договором) принять на себя бремя содержания Квартиры/Помещения и общего имущества в Объекте пропорционально своей доле, оплачивать коммунальные услуги согласно действующим тарифам и иные услуги по содержанию (эксплуатации) Объекта.

5.8. Передача Квартиры/Помещения производится только после полной оплаты Дольщиком цены Договора (раздел 3-4 Договора).

5.9. В случае вселения Дольщика в Квартиру до регистрации своего права собственности на Квартиру в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии по РС(Я), Дольщик несет, с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче, все бремя содержания квартиры: налог на имущество и затраты по жилищно-коммунальному содержанию этой квартиры (тепло, вода, канализация, электроэнергия, услуги телефонной связи и пр.), связанные с обслуживанием Квартиры. Выполнять отделочные работы Дольщик вправе только после подписания им Акта приема-передачи Квартиры.

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

- Уступка участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации;

- Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства;

- Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо;

- Юридическое лицо, являющееся цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных частью 3 статьи 11 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

5.13. Дольщик обязуется выполнять свои обязательства в объемах и сроки, указанные в иных разделах Договора.

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

5.15. Внесенные Дольщиком на счет эскроу денежные средства, оплаченные в счет цены Договора, не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, перечисляются Эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит

поручение застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором, в порядке установленном п.6 ст.15.5 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.16. Застройщик обязуется осуществить строительство Объекта в соответствии с проектно-сметной документацией, действующими техническими регламентами, ГОСТами и СНиПами, обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию, его подключение к инженерной инфраструктуре.

5.17. Застройщик обязуется с момента получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику по Передаточному акту Квартиру/Помещение, указанную в настоящем Договоре, в техническом состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора, при условии исполнения Дольщиком условий настоящего Договора.

5.18. Застройщик обязуется нести риск случайной гибели, повреждения Квартиры/Помещения до момента подписания Акта приема-передачи либо иного документа о передаче Квартиры/Помещения с момента подписания Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

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

5.20. Застройщик передает в регистрирующий орган Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта или копию этого разрешения (а также разместить, в единой информационной системе жилищного строительства разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта) для государственной регистрации прав собственности на Объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

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

5.22. 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/Помещения осуществляется путем подписания и регистрации дополнительного соглашения к Договору.

5.23. 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 или иного документа о передаче объекта.

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

Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.24. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, согласованного Сторонами, Застройщик уплачивает гражданину - Участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей». Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

5.25. Застройщик имеет право при производственной необходимости заменять инженерное оборудование, сети на аналогичные, не ухудшая их характеристик (либо их части и комплектующие) в одностороннем порядке без согласования и уведомления Участника долевого строительства (дольщика).

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 Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты 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, предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

6.3. В случае нарушения Застройщиком, предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

6.4. Дольщик и Застройщик вправе в одностороннем или судебном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

6.5. 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).

6.6. При прекращении настоящего Договора в случаях, предусмотренных настоящим Договором или законом, денежные средства со счета эскроу не позднее трех рабочих дней после получения уполномоченным банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в

Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату эскроу-агентом Участнику долевого строительства на банковский счет депонента (Участника долевого строительства), указанный в договоре счета эскроу, если иное не предусмотрено Федеральным законом от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» или если Дольщик не производил оплату Цены договора (ее части) за счет средств банка или иной кредитной организации, предоставившей денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты Цены договора участия в долевом строительстве.

6.7. Все возвраты денежных средств Дольщику, предусмотренные настоящим Договором, осуществляются Эскроу-агентом только путем перечисления денежных средств на банковский счет депонента (Участника долевого строительства). Реквизиты своего счета, если они не указаны в Договоре, Дольщик обязан предоставить Уполномоченному банку (эскроу-агенту) в письменном виде.

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/Актом приема-передачи.

6.10. При изменении реквизитов (как-то: адрес, № р/счета, телефонов и т.п.) любой из Сторон, она обязана известить об этом в письменной форме другую Сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты.

7. Обстоятельства непреодолимой силы (Форс-Мажор).

7.1. Стороны настоящего Договора не несут ответственность, если надлежащее исполнение ими своих обязательств по Договору оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, чрезвычайных ситуаций, в том числе возникших вследствие решений органов государственной и муниципальной власти.

8. Дополнительные условия

8.1. Споры между Сторонами подлежат рассмотрению в суде в соответствии с действующим законодательством РФ. 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 установленного законодательством срока, либо в случае получения отрицательного, не устраивающего Сторону, ответа.

8.2. 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 декабря 2004 г. №214-ФЗ «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.

8.3. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, первый экземпляр – Застройщику, второй экземпляр - Дольщику и третий экземпляр - для органов, осуществляющих государственную регистрацию.

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

8.5. Все платежи от Дольщика по настоящему Договору производятся на счет эскроу Участника долевого строительства, открытый в уполномоченном банке.

8.6. Договор действует до полного выполнения Сторонами в полном объеме своих обязательств, или одностороннем отказе Стороны, в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством, или до прекращения действия Договора в иных случаях, установленных ФЗ от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства сторон произвести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

8.7. 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.

8.8. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

8.9. Фактическая стоимость затрат на оплату услуг Застройщика и фактическая стоимость на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства на момент получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, не влечет для Сторон никаких изменений договорной стоимости Объекта долевого строительства (Цены договора), предусмотренной настоящим Договором. Общая договорная стоимость Объекта долевого строительства (цена договора) является твердой и изменению не подлежит, за исключением обоюдного согласия Сторон по изменению цены Договора, кроме случаев, предусмотренных п. 2.7. настоящего Договора.

8.10. 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.

8.11. Приложения к Договору: Описание объекта долевого строительства с планом Квартиры (Приложение № 1).

9. Юридические адреса Сторон

Застройщик

**Общество с ограниченной
ответственностью «Высота»**

677008, РС (Я), г. Якутск, ул. Лонгинова, 20

ИНН: 1435194970 / КПП: 143501001

ОГРН: 1071435020832

В ЯО доп.офис №8603/0060 ПАО «Сбербанк
России»

Р/с: 40702810976000003392

К/с: 30101810400000000609

БИК: 049805609

Дольщик/Участник долевого строительства

Директор

_____/С.И. Сивцев/

м.п.

Приложение № 1
к Договору №___/78-3 от _____.
участия в долевом строительстве

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
«Многоквартирный жилой дом в 78 квартале г. Якутска (3-я очередь)»

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого / нежилого помещения (схема)

Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Общая площадь здания	10 701,74кв.м.
Материал наружных стен	Стены – монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий	Перекрытия – монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	«В+»
Сейсмостойкость	6 баллов
Этажность	9

Квартира - часть Жилого дома (жилое помещение), которая будет находиться в Жилом доме и имеет следующие характеристики:

№ квартиры (строительный)	–
Количество комнат	–
Этаж	–
Подъезд	–
Общая проектная площадь, кв.м	–
Жилая проектная площадь, кв.м	–
Площадь балкона	–
Этажность дома	9 этажей

Дольщик/Участник долевого строительства

Застройщик
Директор _____
