

Договор № _____ номер квартиры-этаж
об участии в долевом строительстве жилого дома

Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), город Якутск

_____ дня, _____ месяца, две тысячи двадцать первого года.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Жилищно-строительная компания», (далее "**Застройщик**"): ИНН/КПП - 1435245110/143501001; ОГРН № 1111435009531 от 21.09.2011 г., адрес регистрации: РФ, РС(Я), г. Якутск, ул. Красноярова, дом 1, офис 1, в лице директора Поскачина Николая Антоновича, 13.08.1959 г.р., с. Хампа, Вилюйского района Якутской АССР, личность которого установлена паспортом 98 04 923964, выдан 2 ОВД г. Якутска 3.06.2005 г., код подразделения 142-002, зарегистрирован по адресу: г. Якутск, ул. Сергеляхское шоссе 12 км, дом 5, корпус 12, кв. 2, действующего на основании Устава, с одной Стороны и

гр. _____, Участник долевого строительства (далее "**Участник**"), *персональные данные, адрес регистрации* действуя от своего имени, другой Стороны, а также

гр. _____, Участник долевого строительства (далее "**Участник**"), *персональные данные, адрес регистрации* действуя от своего имени, с той же Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Статья 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный Участок** - земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, кадастровый номер 14:36:105004:4673, площадью 3042,07 кв.м. (Три тысячи сорок две целые семь сотых) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под застройку, по адресу: г. Якутск, квартал 48, а также доля в праве общей долевой собственности Застройщика на земельный участок площадью 382,00 (триста восемьдесят два) кв.м., с кадастровым номером 14:36:105004:3111, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под застройку, по адресу: г. Якутск, квартал 48.

1.2. **Жилой Дом** – Многоквартирный жилой дом (далее "**МКД**") - с основными характеристиками, соответствующими Проектной декларации Объекта "**Многоквартирный жилой дом № 1 с нежилыми помещениями в квартале 48 г. Якутска**". В состав МКД будет входить ОДС, строительство которого осуществляется на земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: город Якутск, квартал 48 (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. **Объект Долевого Строительства** (далее "**ОДС**") – жилое помещение (квартира) или нежилое помещение (торгово-офисное), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника.

1.4. **Общее Имущество** - помещения в Жилом Доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в нём, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в нём, оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нём за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный Участок, на котором расположен данный Жилой Дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном Участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

1.5. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности и/или аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном Участке Жилого Дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного Участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого Дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого Дома градостроительному плану Земельного Участка и проектной документации.

1.8. **Проектная общая площадь ОДС** – сумма площадей жилых и подсобных помещений, с учётом всех её площадей, являющихся её неотъемлемыми частями, частей помещений, предусмотренных проектной документацией, включая площади всех помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности в т.ч. балконов, принятых в полном объёме без каких-либо понижающих коэффициентов. Определенная настоящим пунктом приведённая Проектная общая площадь ОДС применяется Сторонами исключительно для расчета Цены Договора и может не совпадать с приведённой Фактической общей площадью Объекта.

1.9. **Фактическая общая площадь ОДС** – сумма площадей жилых и подсобных помещений, с учётом всех её площадей, являющихся её неотъемлемыми частями, частей помещений, определенная по результатам кадастровых работ в отношении ОДС (далее «**Обмеры**»), включая площади всех неотъемлемых помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, в т.ч. площади балконов, принятых в полном объёме без каких-либо понижающих коэффициентов. Определенная настоящим пунктом приведённая Фактическая общая площадь ОДС применяется Сторонами исключительно для дополнительного и последующего уточнения Цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с приведённой Проектной общей площадью ОДС.

1.10. **Эскроу Агент** - Банк, кредитующий Застройщика денежными средствами для целевого финансирования строительства МКД: Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»; Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»; ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077; Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул.Воздвиженка, 10; Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru ; Телефон банка: 8 800 775 86 86

1.11. **Счёт Эскроу** — специальный счет, на котором Эскроу Агент учитывает и депонирует денежные средства Депонента - Участника, полученные в счет уплаты Цены Договора, в целях передачи Бенефициару - Застройщику. Проценты на денежные средства Депонента по Счёту Эскроу не начисляются. Вознаграждение Эскроу Агенту по Счету Эскроу, не выплачивается.

Статья 2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА и ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее «**Закон о Долевом Участии**»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее «**Орган регистрации прав**»).

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии, Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.3.1. Настоящего Договора как Застройщик, удовлетворяющий требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

2.3.2. Разрешение на строительство объекта «Многokвартирный жилой дом №1 с нежилыми помещениями в 48 квартале г. Якутска" за № **14-RU14301000-18-2021**, выдано 1.04.2021 г. Окружной администрацией города Якутска.

2.3.3. Право аренды Застройщика на Земельный Участок, площадью **3042,07 кв.м.**, с кадастровым номером **14:36:105004:4673** подтверждается Договором аренды земельного участка № **09-1/2020-0220** от **4.12.2020г.**, номер государственной регистрации права аренды № **14:36:105004:4673-**

14/115/2020-1 от 18.12.2020г.

2.3.4. Доля в праве общей долевой собственности Застройщика на Земельный Участок площадью **382,00 кв.м.**, с кадастровым **№14:36:105004:3111** подтверждается записью о государственной регистрации права за **№14:36:105004:3111-14/115/2020-5 от 12.10.2020 г.**

2.3.5. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) Проектной декларации.

2.4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

2.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием Счетов Эскроу, Залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный Участок и строящийся на этом участке Жилой Дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

2.6. Проектная декларация № **14-000255 от 06.04.2021 г.** по строительству объекта «Многokвартирный жилой дом №1 с нежилыми помещениями в 48 квартале г. Якутска», получила Заключение о соответствии Проектной декларации объекта строительства и специализированного Застройщика требованиям ФЗ № 214, выданное Управлением ГСЖиН по РС(Якутия) от **21.04.2021 г. за № ЗОС/023/14-000255** и опубликована в системе ЕИСЖС, а также на сайте Застройщика с электронным адресом доменного имени **жск-якутск.рф**

2.7. Способом обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору в строительстве объекта «Многokвартирный жилой дом №1 с нежилыми помещениями в 48 квартале г. Якутска», является расчёт с Участниками, привлекаемыми в рамках Проектного финансирования строительства МКД, с использованием кредитных денежных средств граждан, осуществляется посредством депозитных счётов Участников (далее "Счетов Эскроу").

Статья 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой Дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого Дома передать Участнику расположенный в Жилом Доме ОДС, а Участник обязуется принять ОДС и уплатить обусловленную настоящим Договором цену, со степенью готовности ОДС - **"без чистовой отделки"**:

- 1) пол - цементно-песчаная базовая стяжка, без стяжки под устройство чистых полов;
- 2) стены/перегородки - со штукатуркой, без шпатлёвки, без отделки откосов;
- 3) потолок - черновой, без шпатлевки, без покраски;
- 4) окна - пластиковые стеклопакеты с приобретением и с установкой, проёмы без отделки внутренних откосов, подоконники - пластиковые, с приобретением, без их установки;
- 5) лоджии/балкон – остекление, перила без покраски, штукатурка стен, без стяжки пола;
- 6) ДВЕРИ: входная – металлическая, межкомнатные - не предусмотрены (без приобретения и установки), балконная - пластиковые стеклопакеты с приобретением с установкой;
- 7) ГАЗОСНАБЖЕНИЕ - для жилых ОДС (3-9 этаж): ввод трубопровода в квартиру с перекрывающим вентилем и с отводом до счетчика учёта расхода газа, без приобретения и установки газовой плиты;
- 8) ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ - ввод электропроводки в ОДС до счётчика учёта, для жилых ОДС разводка электропроводки по квартире с установкой розеток и выключателей.
Для жилых ОДС (10 - 15 этаж) предусмотрена отдельная кухонная розетка для подключения приборов приготовления пищи, без приобретения и установки электроплиты, духовки;
- 9) ВОДОСНАБЖЕНИЕ - ввод системы холодного и горячего водоснабжения в ОДС с установкой запорных кранов, пластиковые стояки с отводами до счётчиков учёта расхода воды без разводки по ОДС, без приобретения и установки окончанных устройств (смесителей) и подводки к ним;
- 10) ВОДООТВЕДЕНИЕ - ввод системы канализации в ОДС, полипропиленовые стояки с установкой заглушки, без разводки трубопроводов по квартире, без приобретения, установки и подключения окончанных устройств (ванна, унитаз, умывальник, мойка), без подводки к ним;
- 11) ОТОПЛЕНИЕ - ввод системы отопления в ОДС, приобретение и установка отопительных биметаллических батарей, с приобретением и установкой терморегуляторов, с приобретением и без установки теплосчётчиков, без приобретения и установки полотенцесушителя;
- 12) ДОМОФОННАЯ СВЯЗЬ - для жилых ОДС: ввод домофонной связи в квартиру, переговорная трубка, электронный ключ;

- 13) ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ ПРИБОРЫ - для жилых ОДС: приобретение и установка датчиков/сигнализаторов, противопожарный шланг;
- 14) СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ (телевидение, интернет) - для жилых ОДС ввод в квартиру до розетки;
- 15) ВЕНТИЛЯЦИЯ - для жилых ОДС естественная через форточки и вентиляционную шахту.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право на ОДС, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в **Приложении № 1** к настоящему Договору и определяемое Органом регистрации: право собственности - если Участник один, право общей совместной собственности - для супругов, право общей долевой собственности - для двух и более Участников).

3.3. Основные характеристики Жилого дома, соответствующие проектной документации, согласованы Сторонами и указаны в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

3.4. План ОДС, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Жилого Дома и местоположение ОДС на этаже согласован Сторонами и указан в **Приложении № 2** к настоящему Договору.

3.5. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого Дома.

3.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора ОДС правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении ОДС не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

Статья 4. СРОКИ и ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА.

4.1. Размер денежных средств целевого финансирования объекта долевого строительства (ОДС), подлежащих уплате Участником долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей РФ (далее "**Цена Договора**"), НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади ОДС на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 настоящего Договора.

Окончательная Цена Договора и ОДС устанавливается с учетом п.п. 4.3., 4.4, 4.5 настоящего Договора.

Цена Договора включает в себя затраты на строительство/создание ОДС, предусмотренные Законом о Долевом Участии с учётом выплат по кредитам (включая проценты), выданным Эскроу Агентом - Банком в качестве целевого финансирования строительства МКД.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – _____ (_____) рублей РФ, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра ОДС является фиксированной и изменению в одностороннем порядке не подлежит.

4.3. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении ОДС и рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади ОДС на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора. При уточнении цены Договора Стороны подписывают Акты сверки взаиморасчетов, составленные по форме **Приложения №3** (в случае наступления условий согласно п.4.5 Договора) или форме **Приложения №4** (в случае наступления условий согласно п.4.4 Договора) к настоящему Договору, для чего Участник обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства Жилого дома, направляемом в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора. Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на ОДС, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено, либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче ОДС Участнику.

4.4. Если по результатам обмеров ОДС Фактическая общая площадь ОДС будет меньше Проектной общей площади ОДС, Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику по указанным им

банковским реквизитам в течение **10 (Десяти)** рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме **Приложения № 3** к настоящему Договору.

4.5. Если по результатам обмеров ОДС Фактическая общая площадь ОДС превысит Проектную общую площадь ОДС и такое расхождение будет находиться в пределах от **0,1 (ноль целых одна десятая)** процента до **5 (пяти)** процентов (включительно), то Участник обязан доплатить сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Доплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях в течение **10 (Десяти)** рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме **Приложения № 4** к настоящему Договору, либо получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Жилого Дома, направляемого в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора. В случае если по результатам обмеров ОДС Фактическая общая площадь ОДС превысит Проектную общую площадь Объекта более чем на **5 (Пять)** процентов, оплата свыше **5 (Пяти)** процентов Участником не производится.

4.6. Участник обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет _____ рублей РФ, из расчёта стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 4.2 Договора. Цена Договора подлежит изменению в случае, предусмотренном п.4.3. настоящего Договора.

4.7. Расчет по оплате стоимости ОДС производится в течение **5 (пяти)** рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

а) ВАРИАНТ с единовременным платежом:

- _____ рублей РФ 00 копеек Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на Счёт-Эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-Агент).

б) ВАРИАНТ с единовременным платежом с помощью заёмных средств (ипотека):

- _____ рублей 00 копеек Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на Счет Эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-Агент);

- _____ рублей РФ 00 копеек будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____ от _____), адрес место нахождения: _____, ОГРН _____, ИНН _____ (именуемый далее «Банк») на основании Кредитного договора № _____ от _____ года, заключенного между Участником и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет эскроу.

4.8. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника 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 по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник. В соответствии со ст.77, 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ ОДС считается находящимся в залоге у Банка, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на ОДС. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника на ОДС удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ. Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) ОДС после государственной регистрации права собственности Участника на ОДС, допускается только при наличии письменного согласия Банка.

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

а) ВАРИАНТ (рассрочка, но не позднее чем за 1 месяц до получения РВ – п.5.1.):

Цена Договора уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на Счет Эскроу в следующем порядке:

Первый платеж - _____ (_____) рублей РФ- в течение **5 (Пяти)** рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Второй платеж - _____ (_____) рублей РФ – в срок до _____ года;

Очередной платеж - _____ (_____) рублей РФ – в срок до _____ года;

Последний платеж - _____ (_____) рублей РФ – в срок до _____ года.

4.9.1. Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем **3 (Три)** раза в течение **12 (Двенадцати)** месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем **2 (два)** месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4.9.2. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, при этом: **Депонентом** будет являться Участник; **Бенефициаром** – Застройщик; **Уполномоченным банком (эскроу-агентом)** - АО «Банк ДОМ.РФ»; Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора; **Срок условного депонирования:** _____ включительно. Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке Счет Эскроу.

4.10. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата по Договору долевого № _____ участия в долевом строительстве от _____ г. за жилое/нежилое помещение с условным номером _____, НДС не облагается*».

4.11. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее **3 (трех)** рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.12. *а) ВАРИАНТ (единовременный платеж ИЛИ рассрочка):*

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на Счет Эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: _____ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

б) ВАРИАНТ (ипотека):

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на Счет Эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: _____ и в Банк, предоставляющий кредитные средства, на адрес электронной почты: _____, сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора и ипотеки (залога) прав требования по настоящему Договору в силу закона в пользу Банка;

4.13. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора Счета Эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком Договора Счета Эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона.

4.14. В случае единовременных платежей с помощью заёмных средств (ипотека) исполнения Участником своих обязательств перед Банком по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на ОДС, Участник обязан в течение **3 (трех)** рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательства Участника перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на ОДС – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

Статья 5 СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику ОДС после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее **31 марта 2023 года**. (далее «Срок Передачи ОДС»), со степенью готовности ОДС согласно п. 3.1. настоящего Договора. Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно Проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – в соответствии с Проектной декларацией. Срок передачи ОДС участникам долевого строительства, является единой для всех Участников, в соответствии со статьёй 6 Закона о Долевом Участии.

5.2. Передача ОДС Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее «**Передаточный Акт**») или одностороннему акту, или иному документу о передаче ОДС, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.3. ОДС считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче ОДС согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.4. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче ОДС согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики ОДС, Фактическая общая площадь ОДС, как сумма площадей отдельных частей помещения (за вычетом площади балконов) и иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, включаемая в Передаточный Акт по усмотрению Сторон. Застройщик не менее чем за **1 (один)** месяц до наступления Срока Передачи ОДС уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче ОДС, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту ОДС и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение **3 (Трех)** рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.4. Участник обязуется в срок передачи ОДС, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение **5 (пяти)** календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр ОДС и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет Цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. Участник вправе отказаться от принятия ОДС и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому ОДС, связанные с существенными недостатками, которые делают ОДС непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований. При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого Дома, так и ОДС и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании ОДС каких-либо существенных недостатков.

5.8. В случае, если выявленные Участником несоответствия ОДС не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником ОДС и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока ОДС, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи ОДС Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора. Отказ Участника от принятия ОДС и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию

Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности ОДС к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия ОДС и подписания Передаточного Акта. Несущественные недостатки ОДС - мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, трещины, возникающие по определенным причинам на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания, не являются дефектами и их наличие допускается строительными нормами....

5.9. При уклонении либо при отказе Участника от принятия ОДС (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении **2 (двух)** месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи ОДС Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче ОДС. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению ОДС коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента и по истечении **5 (пяти)** дневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче ОДС в течение **3 (трёх)** рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.11. В случае если строительство (создание) Жилого Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за **2 (два)** месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком ОДС Участнику осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи ОДС срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со Счета Эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче ОДС Участнику.

5.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения ОДС с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче ОДС согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

5.13. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику ОДС могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

Статья 6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества ОДС и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику ОДС, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям. При передаче ОДС Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы ОДС, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее «**Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства**»).

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет **5 (Пять)** лет и исчисляется со дня передачи ОДС.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику ОДС, составляет **3 (Три)** года со дня подписания первого Передаточного Акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом Доме.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) ОДС, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа ОДС, систем

инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации ОДС, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) ОДС возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации ОДС, правил и условий эффективного и безопасного использования ОДС, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством ОДС с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный с Участником.

В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

Статья 7. ПРАВА и ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Участник обязан:

7.1.1. Предоставить Застройщику в дату подписания Договора, исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов (Приложение №1 или Приложение №4) в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.3. Принять ОДС в соответствии с условиями настоящего Договора в сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию МКД.

7.1.4. Нести бремя содержания ОДС, с даты принятия ОДС (п.5.3 Договора), в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого Дома и обеспечению ОДС коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого Дома, в соответствии с действующим законодательством. Для этих целей Участник обязуется заключить договора на Жилищные услуги (плата за содержание и ремонт ОДС, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту и техническому обслуживанию общего имущества в МКД (обслуживание лифтов, охраны, видеонаблюдения, системы пожаротушения и дымоудаления...), уборка подъездов, вывоз мусора с даты подписания Акта приёма передачи ОДС, а также на Коммунальные услуги - с поставщиками энергоресурсов (электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение), по утвержденным для данного МКД ставкам, соразмерно доле владения площадью общего имущества в МКД с даты подписания Акта приёма передачи ОДС с выбранной Застройщиком организацией, открытой для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом - лицензированным юридическим лицом, специализирующимся на управлении жилым фондом, основной задачей которого является должное содержание и надлежащая эксплуатация МКД (далее – «Управляющая Организация»), осуществлять эксплуатацию ОДС, мест общего пользования и общего имущества МКД в соответствии с Инструкцией, передаваемой Застройщиком Участнику при передаче ОДС по Акту приема-передачи.

7.1.5. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и выбором Управляющей Организацией для принятия на управление и обслуживание Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем Договора на управление Жилым домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.6. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на ОДС в Орган регистрации прав в течение **1 (одного)** месяца со дня подписания передаточного акта.

7.1.7. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия ОДС.

7.1.8. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика. а) *ВАРИАНТ единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека)* Банка и до момента передачи ОДС Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством РФ. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке. Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Закона о Долевом Участии. Застройщик также вправе потребовать от Участника, а Участник в таком случае обязуется уплатить штраф в размере **20 (Двадцать)** процентов от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере **100 (Сто)** процентов от размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке. Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее «**Новый Участник**»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика. В случае уступки Участником, являющимся владельцем Счета Эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Участнику с момента государственной регистрации Соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору Счета Эскроу, заключенному прежним Участником.

7.1.9. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п.7.1.8 настоящего Договора.

7.1.10. Любые ремонтные и отделочные работы в ОДС до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика. Не допускается перепланировка и/или переустройство ОДС – изменение конфигурации Квартиры, в том числе любые мероприятия либо работы в ОДС, связанные с отступлением от проекта (возведение внутриквартирных перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд на стенах и перекрытиях и т.д.) в том числе любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы фасада здания (любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений), а также любые работы в местах общего пользования (в том числе возведение ограждений и прочее...), влияющие на архитектурный облик МКД, установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический и/или кадастровый план и/или паспорт.

7.1.11. Стороны договорились, что в случае необходимости, Участник предоставит согласие Застройщику на выполнение Застройщиком - собственником Земельного Участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации МКД/ОДС и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного Участка / права аренды на Земельный Участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого Дома по

кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным Участком.

7.1.12. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере **500 (Пятьсот)** рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение **3 (Трёх)** рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика. В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, на **1(Один)** месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, и Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию ОДС третьим лицам.

7.1.13. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

7.1.14. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

7.2. Застройщика обязан:

7.2.1. Организовать строительство МКД и входящего в его состав ОДС.

7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству МКД и входящего в его состав ОДС.

7.2.3. Передать ОДС Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.4. Застройщик до передачи ОДС Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой Дом (МКД) за свой счёт, а также техническую документацию на ОДС (Технический план, Кадастровый план и/или Технический паспорт) - за счёт Участника.

7.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи ОДС Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством РФ по государственной регистрации Договора.

7.4. Застройщик вправе:

7.4.1. Исполнить обязательства по завершению строительства и передачи МКД досрочно;

7.4.2. Использовать целевые кредитные средства для финансирования для строительства МКД;

7.4.3. Обратиться к Участнику за согласованием изменений и дополнений в Проектную документацию МКД, если это приведет к изменению расположения, площади и планировки ОДС.

7.4.4. Предъявить государственной комиссии завершённый строительством МКД с "недоделками сезонного характера" касающиеся благоустройства и озеленения придомовой территории под гарантийные обязательства, со сроком исполнения в благоприятный период, в пределах не более пяти месяцев с момента ввода МКД в эксплуатацию;

7.4.5. Предложить Участнику изменить срок передачи ОДС, в случае возникновения обстоятельств, препятствующих выполнению принятых на себя обязательств, таких как затяжные осадки, ливневые дожди и/или актируемые морозы более **15 (пятнадцать)** календарных дней подряд при минусовой температуре наружного воздуха по шкале Цельсия ниже **50 (пятьдесят)** градусов с ветром или ниже **55 (пятьдесят пять)** градусов без ветра;

7.4.6. Самостоятельно определить Управляющую компанию и передать МКД в её Управление, в том числе и техническую документацию, технические и энергетические паспорта МКД, паспорта и документацию на наружные инженерные сети и на общедомовые счётчики учёта потребляемых МКД энергоресурсов, в недельный срок с момента ввода МКД в эксплуатацию, для обеспечения своевременной подготовки МКД к первому отопительному сезону и гарантированного аварийного прикрытия его жизнедеятельности в зимний период.

Статья 8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение

обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного и/или непредотвратимого характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе и события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности.

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более **2 (Двух)** месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, в срок не позднее **5 (Пяти)** рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

Статья 9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. В целях досудебного разрешения споров, Стороны договорились установить претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет **20 (Двадцать)** рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны. Также Участник имеет право обратиться в суд без соблюдения претензионного порядка.

Статья 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА и ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. В случае прекращения договора Счета Эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со Счета Эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его Залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено отдельным договором, заключенным между Участником и Банком. Договор Счета Эскроу должен содержать информацию о банковском счете Депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

10.4. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере **20 (двадцати)** процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере **1/300 (одной трехсотой)** ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного п. 4.3 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере **0,1 (Ноль целых одну десятую)** процента от цены Договора за каждый день просрочки.

10.7. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере **0,1 (Ноль целых одну десятую)** процента от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.8. В случае несоблюдения Участником срока, указанного в п. 7.1.6. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

10.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

Статья 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение **3(трех)** рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника - по почтовому адресу указанному в преамбуле настоящего Договора.

11.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.5. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

11.6. Договор составлен в **4 (Четырех)** экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика и по одному для - Участника и Органа регистрации прав.

11.7. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Жилого дома и ОДС.
- Приложение № 2 – План расположения ОДС на этаже Жилого дома.
- Приложение № 3 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств).
- Приложение № 4 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств).

Статья 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ и ПОДПИСИ СТОРОН:

12.1. Застройщик:

ООО Специализированный застройщик «Жилищно-строительная компания»

ИНН/КПП - 1435245110/143501001; ОГРН № 1111435009531 от 21.09.2011 г.,

Адрес регистрации: РФ, РС(Я), г.Якутск, ул. Краснаярова, дом 1, офис 1

р/с _____ в АО «Банк ДОМ.РФ» Москва, к/с 30101810345250000266 БИК 044525266

м.п.

Директор:

Поскачин Н.А.

12.2. Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

12.3. Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Основные характеристики Жилого дома (МКД):	
Вид здания (корпус)	Многokвартирный жилой дом №1 с нежилыми помещениями
Количество секций в МКД	Два подъезда
Назначение помещений МКД:	Жилые помещения (квартиры) - с 3 по 15 этаж Нежилые помещения (торгово-офисные) на 2 этаже
Этажность МКД:	15 (пятнадцать)
Общая площадь здания (кв.м.):	Здания-11535,28 кв.м. в т.ч. Жилое-9326,10 кв.м. Нежилое - 812,03 кв.м.
Материал наружных стен МКД:	Каркас - монолитный железобетон Стены - мелкоштучные каменные блоки
Материал поэтажных перекрытий МКД:	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности МКД:	Класс В (высокий)
Класс сейсмостойкости МКД:	6 баллов
Основные характеристики Объекта Долевого Участия (ОДС):	
Назначение:	
Условный номер ОДС:	
Номер этажа ОДС:	
Проектная общая площадь ОДС (кв.м.):	
Количество и площади комнат в ОДС (кв.м.):	
Площади вспомогательных помещений в ОДС в т.ч. и балконов (кв.м.):	
Площадь балкона ОДС (кв.м.):	

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО Специализированный застройщик «Жилищно-строительная компания»

м.п.

Директор _____

Поскачин Н.А.

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

План Объекта Долевого Строительства на этаже Жилого Дома

Местоположение ОДС на этаже Жилого Дома выделено цветом

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО Специализированный застройщик «Жилищно-строительная компания»

м.п.

Директор _____

Поскачин Н.А.

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

АКТ сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств)

г. Якутск _____ 20__ г.

ООО Специализированный застройщик «Жилищно-строительная компания» - ЗАСТРОЙЩИК, в лице Директора Поскачина Н.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации - УЧАСТНИК (персональные данные), с другой стороны, в соответствии с условиями Договора № _____ участия в долевом строительстве от _____ г. составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов для уточнения окончательной Цены Договора о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, по состоянию МКД и ОДС на _____ г. проведены обмеры Жилого Дома №1, по Строительному адресу: г. Якутск, квартал 48, по вновь присвоенному Почтовому адресу: _____

2. На основании данных обмера Объекту Долевого Строительства (ОДС) – жилому/нежилому помещению с условным № _____ присвоен № _____.

3. Фактическая общая площадь ОДС по результатам обмера ОДС составила _____ кв.м., согласно Технического плана, предоставленного Участнику.

4. Проектная общая площадь ОДС, по Договору была установлена ранее в размере _____ кв.м.

5. Разница между Фактической общей площадью ОДС и Проектной общей площадью ОДС составила: _____ кв.м.

6. Окончательная Цена Договора установлена Сторонами в размере _____ руб. РФ, посредством умножения Фактической общей площади ОДС, составившую _____ кв.м. на стоимость одного квадратного метра в размере _____ руб./кв.м., указанную в п.4.2 Договора.

7. На день подписания настоящего Акта Участником, в счет обусловленной Договором цены, фактически перечислены на Счет Эскроу денежные средства в размере: _____ рублей РФ.

8. Разница между Окончательной Ценой Договора и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником, составляет _____ рублей РФ.

9. Денежную сумму в размере _____ рублей РФ Застройщик обязуется выплатить Участнику в счёт окончательной Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Акта, по банковским реквизитам предоставленных Участником. При этом в платежном поручении должно быть указано: «возврат по Договору № _____ участия в долевом строительстве от ____ г. за _____ условным номером ____ (НДС не облагается).

10. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами, составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО Специализированный застройщик «Жилищно-строительная компания»
м.п. Директор _____ Поскачин Н.А.

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью) _____ подпись

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью) _____ подпись

АКТ сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств)
г. Якутск _____ 20__ г.

ООО Специализированный застройщик «Жилищно-строительная компания» - ЗАСТРОЙЩИК, в лице Директора Поскачина Н.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации - УЧАСТНИК (*персональные данные*), с другой стороны, в соответствии с условиями Договора № _____ участия в долевом строительстве от _____ г. составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов для уточнения окончательной Цены Договора о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, по состоянию ОДС и МКД на _____ г. проведены обмеры Жилого Дома №1, по Строительному адресу: г. Якутск, квартал 48, по вновь присвоенному Почтовому адресу: _____

2. На основании данных обмера Объекту Долевого Строительства (ОДС) – жилому/нежилому помещению с условным № _____ присвоен № _____.

3. Фактическая общая площадь ОДС по результатам обмера ОДС составила _____ кв.м., согласно Технического плана ОДС, предоставленного Участнику.

4. Проектная общая площадь ОДС, по Договору была установлена ранее в размере _____ кв.м.

5. Разница между Фактической общей площадью ОДС и Проектной общей площадью ОДС составила: _____ кв.м.

6. Окончательная Цена Договора установлена Сторонами в размере _____ руб. РФ, посредством умножения Фактической общей площади ОДС, составившую _____ кв.м. на стоимость одного квадратного метра в размере _____ руб./кв.м., указанную в п.4.2 Договора.

7. На день подписания настоящего Акта Участником, в счет обусловленной Договором цены, фактически перечислены на Счет Эскроу денежные средства в размере: _____ рублей РФ.

8. Разница между Окончательной Ценой Договора и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником, составляет _____ рублей РФ.

9. Денежную сумму в размере _____ рублей РФ Участник обязуется доплатить Застройщику в счёт окончательной Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Акта. При этом, в платежном поручении должно быть указано: «*доплата по Договору № _____ участия в долевом строительстве от _____ г. за _____ условным номером _____.* (НДС не облагается).

10. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами, составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО Специализированный застройщик «Жилищно-строительная компания»
ИНН/КПП - 1435245110/143501001; ОГРН № 1111435009531 от 21.09.2011 г.,
Адрес регистрации: РФ, РС(Я), г.Якутск, ул. Красноярова, дом 1, офис 1
р/с _____ в АО «Банк ДОМ.РФ» Москва, к/с 30101810345250000266 БИК 044525266

м.п.

Директор _____

Поскачин Н.А.

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись