

**ДОГОВОР № 143/1**  
**долевого участия в строительстве дома**

г. Якутск

«\_\_\_» сентября 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью СК «СпецСнаб»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Колесникова Павла Александровича действующий на основании Устава с одной стороны, и гр. **ФИО**, 03.05.1967 г/рождения, паспорт выдан отделом УФМС России по Республике Саха (Якутия) в г. Якутске от 10.05.2012г., код подразделения 140-002, зарегистрирован по адресу: РС (Я), гор. Якутск, ул. дом корп., кв. , тел. с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Дольщик», именуемые «Стороны» при совместном наименовании, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке по строительному адресу: **Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Ленская, квартал «143», «Многokвартирный жилой дом по ул. Ленская в квартале «143» г. Якутска**, именуемый в дальнейшем – «Объект» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства вновь созданное недвижимое имущество, указанное в п. 1.3. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность Объект, на условиях долевого участия сторон.

**Объект** – строящийся Застройщиком, имеющий следующие характеристики:

<b>Вид (создаваемого) недвижимости строящегося объекта</b>	Многokвартирный жилой дом по ул. Ленская в квартале «143» г. Якутска
<b>Назначение объекта</b>	Жилое
<b>Этажность</b>	9
<b>Общая площадь</b>	3244,77 м2.,
<b>Материал наружных стен и каркаса объекта</b>	монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных блоков.
<b>Материал поэтажных перекрытий</b>	Монолитные ж/б из бетона В25.
<b>Класс энергоэффективности</b>	В-Высокий
<b>Сейсмостойкость</b>	6 баллов

1.2. Настоящий договор не рассматривается Сторонами как договор купли-продажи или реализации товара, выполнения работ или оказания услуг.

1.3. По окончании строительства Объекта Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество – 1-комнатную квартиру № 1 (далее по тексту – Квартира), следующих проектных характеристик: Квартира №: 1:

**Общая проектная площадь квартиры – кв.м.,** в том числе:

- **площадь жилого помещения по проекту кв.м.** Площадь жилого помещения состоит из суммы всех частей такого помещения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, за исключением балконов (лоджий), веранд и террас.

- **площадь лоджии кв.м.** (Для целей расчета Цены договора площадь лоджии учитывается без понижающего коэффициента).

Месторасположение Квартиры: - 1 этаж, 1 - подъезд, квартира передается Дольщику с «черновой» отделкой в соответствии с приложением № 2 настоящего договора, расположение Квартиры указано на плане создаваемого объекта, с которым Дольщик ознакомлен и согласен (приложение № 1) настоящего договора.

По настоящему договору Дольщики не осуществляют финансирование и строительство иных квартир, а также Нежилых помещений в доме и не приобретает никаких прав на указанные помещения.

1.4. Застройщик планирует ввести Объект в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжительности строительства согласно СНиП: 31 декабря 2022 года и в течение 3 (трех) месяцев с даты получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Квартиру Участнику долевого строительства. Застройщик вправе закончить строительство Объекта в более ранний срок и передать Квартиру Участнику долевого строительства при условии полной оплаты суммы Договора, но в любом случае после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.5. Моментом исполнения обязательств Предприятия по настоящему договору является дата подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.6. Строительство Объекта осуществляется на основании:

- Права собственности на земельный участок от 10.09.2020г., разрешенное использование «под многоэтажную жилую застройку», Земельный участок с кадастровым номером 14:36:104016:1240, площадь земельного участка 2499,91 кв.м..

- разрешения на строительство № 14-RU14301000-55-2021 от 04 июня 2021 г., срок действия до 31 декабря 2022 года,

- Проектная декларация размещена на сайте <http://наш.дом.рф>.

Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией до подписания настоящего Договора.

1.7. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается в соответствии с требованиями, установленными ФЗ № 214-ФЗ, с учетом особенностей, установленных ст. 15.4 ФЗ № 214-ФЗ.

1.8. Застройщик осуществляет строительство Объекта *за счет собственных средств*. Застройщик вправе для строительства Объекта привлекать денежные средства в кредитных организациях (целевой кредит в уполномоченном банке, включенном Банком России в перечень банков, соответствующих установленным Правительством РФ критериям). Привлечение средств участников долевого строительства в любом случае производится в соответствии с требованиями ФЗ № 214-ФЗ и разделом 4 настоящего Договора, путем размещения таких средств на счетах эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент).

## **2. Размер инвестиций Дольщика.**

2.1. Договорная стоимость 1 кв.м. общей площади Квартиры и лоджии Квартиры составляет **105 000 (Сто пять тысяч) рублей.**

## **3. Договорные обязательства и права Сторон.**

3.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

3.1.1. Исполнить свои обязательства по участию в финансировании строительства Объекта в полном объеме, в порядке и сроки, установленные разделом 4 настоящего договора.

3.1.2. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к передаче начать приемку Квартиры (в т.ч. произвести осмотр), а в течение 3 (трех) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию лично принять от Застройщика по Акту приема-передачи оплаченную квартиру. Заключить договор на обслуживание Квартиры с Товариществом собственников жилья или управляющей организацией. Неявка в установленный срок на осмотр, а также неподписание в установленный срок Акта приема-передачи при отсутствии существенных замечаний к объекту долевого строительства, расценивается как уклонение от подписания Акта приема-передачи квартиры. В случае такого уклонения Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все расходы, связанные с содержанием предъявленного к приемке объекта долевого строительства.

3.1.3. С момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры или акта приема передачи ключей и осмотра квартиры (что произойдет ранее), Дольщик приобретает все права и обязанности по использованию общего имущества многоквартирного дома, в том числе соответствующей части земельного участка, занятой Объектом, являющимся предметом настоящего договора, и необходимой для его использования.

3.1.4. Производить оплату за потребляемую электроэнергию в Квартире с момента подписания акта приема-передачи квартиры или акта приема передачи ключей и осмотра квартиры (что произойдет ранее) после получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. На основании выставляемых счетов ежемесячно производить оплату коммунальных расходов.

3.1.5. Оформление Дольщиком в собственность Квартиры, оговоренной настоящим Договором, будет произведен после 100% оплаты Цены договора, согласно п.п. 4.1.-4.3. настоящего Договора.

3.1.6. В случае вселения Дольщика до момента регистрации права собственности на квартиру в Управление Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по РС(Я) Дольщик несет, с момента подписания акта приема-передачи квартиры или акта приема передачи ключей и осмотра квартиры (что произойдет ранее), после получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, все время содержания квартиры: налог на имущество и затраты по жилищно-коммунальному содержанию этой квартиры (электроэнергия, газ, услуги телефонной связи и пр.), связанное с обслуживанием Квартиры. Выполнять отделочные работы и дооборудовать Квартиру Дольщик вправе только после подписания акта приема-передачи Квартиры. Производить перепланировку в Квартире Дольщик вправе только после регистрации права собственности на Квартиру и оформления необходимых разрешительных документов на перепланировку.

3.1.7. Уведомить Застройщика в случае принятия решения об уступке права требования по настоящему Договору третьему лицу. Застройщик вправе отказать Участнику долевого строительства в принятии уступки права требования по данному Договору на третье лицо, в случае неполной оплаты Цены Договора.

3.1.8. Квартира, оговоренная настоящим договором, в случае её передачи Дольщику до момента полной оплаты, согласно п.4.1.-4.3. настоящего договора, будет находиться под залогом (обременением) до полного выполнения Дольщиком п.п. 4.1.-4.3 настоящего договора.

3.1.9. После подписания акта приема-передачи Квартиры в течение 30 (тридцати) дней представить в Управление Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по РС(Я) документы для регистрации права собственности на Квартиру.

3.1.10. Нести все расходы по уплате государственных пошлин необходимых для регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по РС(Я), получения технического паспорта на Квартиру в органах БТИ, регистрации права собственности на Квартиру, а также расходов, связанных с изменением, дополнением, расторжением Договора и уступкой прав требования по настоящему Договору.

3.1.11. После подписания настоящего Договора в течение 3 (трех) календарных дней представить в Управление Росреестра по РС(Я) документы для регистрации настоящего Договора.

3.1.12. Участник долевого строительства выражает свое согласие на:

- Производство работ по благоустройству территории после ввода Дома в эксплуатацию, в случае если такие работы не были окончены по причине погодных и/или иных неблагоприятных условий.
- Строительство в границах земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, гаражей, распределительных подстанций, котельных, КНС, линейных объектов и т.д.)
- Уменьшение (увеличение) земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, в случае необходимости выделения, разделения, прирезки и т.д. земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта;
- Прекращение права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения, прирезки и т.д. земельного участка, обременяемого настоящим договором, за исключением залога земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта;
- Сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иной способ возмездного или безвозмездного отчуждения (распоряжения) земельного участка, образовавшегося в результате разделения, выделения земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, за исключением земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта;
- Последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта;
- Смену залогодателя при регистрации линейных объектов (инженерных сетей на земельном участке, в том числе: инженерные сети, проложенные в железобетонном коллекторе; сети канализации; сети электроснабжения и прочие коммуникации) и внутриквартальных дорог;
- Установление и действие сервитута (права ограниченного пользования земельным участком, в границах которого осуществляется строительство Объекта) в соответствии с требованиями законов и/или иных нормативных правовых или нормативных актов органов государственной власти и/или органов местного самоуправления, в случаях необходимости обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, и не предусматривающего изъятия земельного участка.
- Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, не влечет изменения цены договора.

3.1.13. После регистрации участниками долевого строительства права собственности на квартиру, им принадлежит, на праве общей долевой собственности, общее имущество в многоквартирном доме, а именно: лестничные площадки, лестницы, коридоры, тамбуры, чердак

3.2. Права и обязанности Застройщика:

3.2.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

3.2.2. В течение 3 (трех) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и утверждения его в органах местного самоуправления, передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи для оформления права собственности совместно с инструкцией по эксплуатации Квартиры, содержащей необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного ее использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий

3.2.3. Застройщик несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры до приемки её Дольщиком или указанным третьим лицом по акту приема-передачи или акту приема передачи ключей и осмотра квартиры (что произойдет ранее) не дольше срока в три месяца с даты получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. С момента подписания акта приема-передачи Квартиры или акта приема передачи ключей и осмотра квартиры (что произойдет ранее), риск случайной гибели и повреждения Квартиры автоматически переходит на Дольщика.

3.2.4. Предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства.

3.2.5. Предоставить в Управление Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по РС(Я) все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности на Квартиру.

3.2.6. Передать Квартиру, соответствующую по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

3.2.7. Организовать до завершения строительства Управляющую компанию, либо заключить договор с существующей Управляющей компанией, для управления общим имуществом дома.

3.2.8. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проект строительства (проектную документацию) Объекта долевого строительства, без письменного согласия Участника долевого

строительства, если такие изменения не затрагивают конструктивные (несущие) характеристики Объекта долевого строительства и/или многоквартирного дома, в состав которого входит Объект.

Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта, а следовательно и нарушением Договора, следующие изменения, проводимые без согласования с Участником долевого строительства:

- замена видов и типов оконных стеклопакетов, изменение проекта в части остекления балконов (лоджий);
- замена вида и типа входной двери;
- замена вида и типа квартирного счетчика, электрического щитка;
- замена вида и типа отопительных приборов (системы отопления), газового оборудования в Квартире и в Доме;
- изменение цвета, материала наружной отделки фасадов Дома, элементов фасадной отделки и декора;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

#### **4. Цена Договора, иные платежи по Договору и порядок Расчетов.**

4.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих к оплате Дольщиками для строительства (создания) Объекта долевого строительства составляет ( **миллиона тысячи**) рублей, НДС не облагается.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО ВТБ (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество ВТБ, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулоч, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139

Депонент:

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью « СК СпецСнаб»

Депонируемая сумма: ( миллиона ) рублей 00 копеек.

Объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту – в соответствии с разделом 1 настоящего Договора.

Номер счета эскроу \_\_\_\_\_

Срок внесения Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном п. 4.3 настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее 30.06.2023 г.

(Согласно требованиям ФЗ № 214-ФЗ срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости).

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

4.3. Порядок оплаты Цены Договора:

- Сумма в размере ( миллиона тысяч) рублей 00 копеек, за счет собственных средств участника долевого строительства в течении 5 рабочих дней, после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия) путем их перечисления на счет эскроу в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора.

Участник долевого строительства уведомлен, что Эскроу-агент вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения настоящего Договора (ч. 7.1 ст. 17.5 ФЗ № 214-ФЗ).

4.4. Настоящим Застройщик уполномочивает Дольщика на представление последним в ПАО ВТБ оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Дольщиком и ПАО ВТБ.

Застройщик также обязуется не позднее 10 (десяти) дней предоставить в ПАО ВТБ документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

4.5. Дольщик обязуется не позднее 3 (Трех) рабочих дней предоставить в ПАО ВТБ заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Дольщиком вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Дольщика на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО ВТБ в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу

4.6. Настоящим Застройщик и Дольщик подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО ВТБ счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу

4.7. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.8. Общая проектная площадь Квартиры указана в соответствии с проектной планировкой типового этажа, и после проведения паспортизации дома органами технической инвентаризации (далее ОТИ) может иметь отклонение, как в большую сторону, так и в меньшую сторону, что влечет за собой соответствующее уточнение цены Договора в следующем порядке:

4.8.1. Если общая фактическая площадь Квартиры, определенная путем суммирования всех площадей по данным ОТИ, будет меньше общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.3. настоящего договора, то Застройщик возвращает Дольщику излишне перечисленные денежные средства, либо с согласия Дольщика излишне перечисленные денежные средства Застройщик перечисляет на расчетный счет ТСЖ, УК для их зачета при расчетах Дольщика за потребление коммунальных услуг.

4.8.2. Если общая фактическая площадь Квартиры, определенная путем суммирования всех площадей по данным ОТИ, будет больше общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.3. настоящего договора, то Дольщик производит доплату за превышение площади. Указанную в настоящем подпункте доплату Дольщик обязан произвести до подписания Сторонами Передаточного акта.

4.8.3. Расчеты между Дольщиком и Застройщиком в случаях, предусмотренных подпунктами 4.3.1. и 4.3.2. производится исходя из стоимости 1 кв.м. указанного в п. 2.1 настоящего Договора, но взаиморасчет между сторонами не производится при увеличении или уменьшении площади квартиры до 1 (Одного) кв.м.

4.9. После исполнения условий п.п. 4.1-4.3. настоящего Договора Стороны подписывают Акт приема передачи квартиры м взаиморасчетов.

4.10. Платежи по договору осуществляются в Российских рублях.

## **5. Ответственность Сторон.**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, предусмотренном ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

5.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока (далее—просрочка) передачи Участнику долевого строительства Объекта Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, предусмотренном ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». Обязанность Застройщика по оплате неустойки возникает с первого дня просрочки передачи Объекта.

5.4. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока обязан направить Участнику долевого строительства информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта (Квартиры) осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к Договору.

5.5. Участник долевого строительства и Застройщик вправе в одностороннем или судебном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях и на условиях, предусмотренных ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.6. В случае прекращения договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5. ФЗ № 214-ФЗ, также прекращается счет эскроу участника долевого строительства. Денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства на основании полученных уполномоченным банком в соответствии с ч. 9 ст. 15.5 ФЗ № 214-ФЗ сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

## **6. Гарантии качества**

6.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Квартиры, отвечающей характеристикам, указанным в п. приложении № 2 настоящего Договора, и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

6.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет пять лет с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры (п. 5 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ).

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого передаточного акта по Объекту (п. 5.1 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ).

6.4. 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.

6.5. Стороны согласовали, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном порядке.

## **7. Уступка прав по договору**

7.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по настоящему Договору третьему лицу только после полной уплаты им цены договора, а также только с письменного согласия Застройщика, т.к. на основании ст. 382, 385, 388 ГК РФ, ч.9 ст. 4, ст. 8 ФЗ № 214-ФЗ личность Участника долевого строительства имеет существенное значение. При этом, в случае полной оплаты цены договора, Застройщик вправе отказать Участнику долевого строительства в принятии уступки права требования по данному Договору на третье лицо, только в случае непредставления данных третьего лица, на которое осуществляется уступка, необходимых для надлежащего исполнения обязательств по договору, в т.ч. в соответствии со ст. 8 ФЗ № 214-ФЗ.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав по настоящему Договору допускается до момента подписания сторонами Акта приема передачи квартиры.

7.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав. Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования со штампом уполномоченного органа должен быть передан Застройщику Участником долевого строительства или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору, в течение 7 (семи) календарных дней с момента регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

## **8. Особые условия.**

8.1. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен. Дольщик имеет право обратиться в суд без претензионного порядка.

При изменении реквизитов (адрес, № р/счета, телефонов и т.п.) любой из сторон, она обязана в течение 3(Трех) календарных дней известить в письменной форме другую сторону о произошедших изменениях. В случае несоблюдения данного требования Сторона, не известившая о смене своих данных, несет все неблагоприятные последствия и риски такого не извещения.

## **9. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).**

9.1. Стороны настоящего Договора не несут ответственность, если ненадлежащее исполнение ими своих обязательств по договору оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, к которым Стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, чрезвычайные происшествия, забастовки, резкие температурные колебания, аварийные отключения воды, тепла, электроэнергии и т.п.

## **10. Дополнительные условия.**

10.1. Дополнения и изменения вносятся в настоящий договор по соглашению Сторон и оформляются дополнительным соглашением, которое обязательно регистрируется в Управление Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по РС (Я).

10.2. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, для Управление Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по РС(Я) и один для Эскроу-агента.

10.3. Взаимоотношения сторон, неурегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством.

10.4. Дольщик с момента приемки законченного строительством Объекта и до оформления Квартиры в собственность в Управление Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по РС (Я) оплачивает предоставленные коммунальные услуги. Оплата производится по установленным нормам и тарифам.

#### **11. Срок действия договора.**

11.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управление Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по РС (Я) и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

11.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.3. При систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков оплаты, в соответствии с п. 4, 5 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Застройщик имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

#### **12. Юридические адреса Сторон.**

12.1. Застройщик: Юридический и почтовый адрес ООО СК «СпецСнаб»: 677005, Республика Саха (Якутия), город Якутск, ул. Курашова 38. Контактный телефон 42-26-07.

ИНН 1435302249, КПП 143501001, Расчетный счет: 40702810876000006253 в Якутское отделение № 8603 ПАО «Сбербанк России» г. Якутск, БИК 049805609, к/с 30101810400000000609.

12.2. Дольщик: ФИО Паспорт

#### **Подписи сторон:**

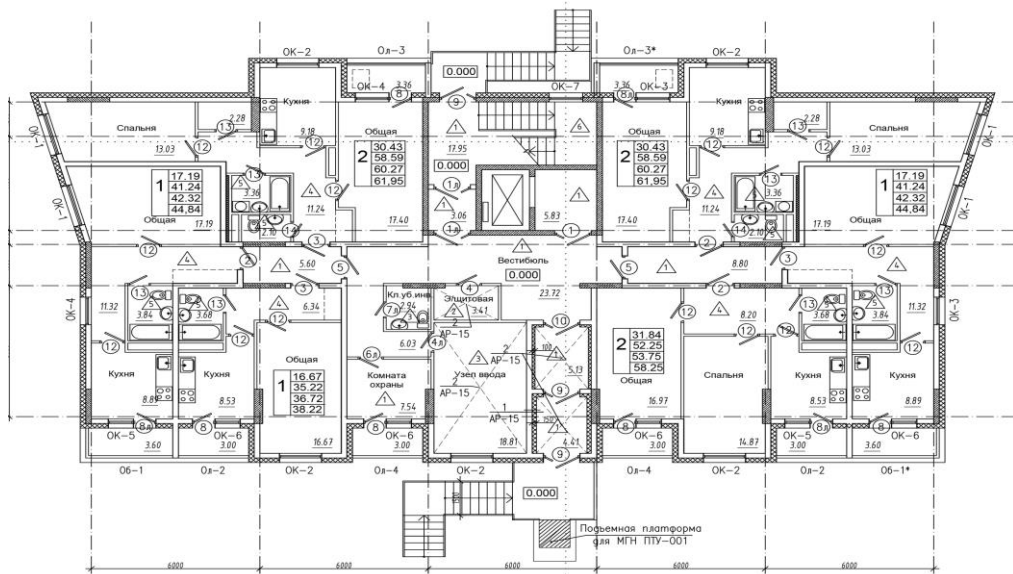
Застройщик:

ООО «СпецСнаб»

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Колесников П.А.

Дольщик: \_\_\_\_\_ ФИО

Приложение №1  
к Договору № 143/1 от \_\_09.2021 г.  
Долевое участие в строительстве жилого дома  
Однокомнатная квартира,  
Общая проектная площадь квартиры – кв.м.  
месторасположение квартиры: 1 этаж, 1– подъезд



Подписи сторон:

Застройщик:  
ООО «СпецСнаб»  
Директор \_\_\_\_\_ Колесников П.А.

Дольщик: \_\_\_\_\_ ФИО



**Внутренняя отделка на момент передачи Дольщику по Акту приема-передачи Квартиры.**

1. Стены и перегородки оштукатурены;
2. Полы частично цементно-песчаная стяжка;
3. Выполнены работы по электроосвещению: электропроводка с приборами учета монтируется согласно проекту с установкой розеток, выключателей;
4. Потолок монолитные бетонные плиты, затирка и штукатурка не предусмотрена;
5. Оконные блоки и балконные двери из ПВХ, подоконные доски не устанавливаются. Ручки от стеклопакетов передаются Участнику долевого строительства при подписании Акта приема-передачи Квартиры;
6. Остекление лоджий согласно проектной документации;
7. Система отопления выполняется согласно проектной документации с установкой отопительных приборов без терморегулятора;
8. Холодное и горячее водоснабжение – устанавливаются стояки системы водоснабжения, с установкой запорных кранов, без приобретения и установки оконченных устройств (смесителей) и подводки к ним, с установленными квартирными счетчиками на воду;
9. Канализация – выполнена разводка системы канализации по Объекту обеспечивающая ввод в квартиру, с установкой заглушки, без приобретения, установки и подключения оконченных устройств (ванна, унитаз, умывальник, мойка) и подводки к ним;
10. Газовые плиты не устанавливаются;
11. Вентиляция естественная без установки вентиляционных решеток;
12. Дверь входная – металлическая с запорными элементами, глазком и комплектом ключей.
13. Места общего пользования – с чистовой отделкой.

**Подписи сторон:**

Застройщик:  
ООО «СпецСнаб»  
директор \_\_\_\_\_ Колесников П.А.

Дольщик: \_\_\_\_\_ ФИО